

FRADRAG I EKSPROPRIASJONSERSTATNINGEN FOR FORDELER ETTER VEDERLAGSLOVEN § 9



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 214
Leveringsfrist: 15.01.2010

Til sammen 39521 ord

14.01.2010

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Presentasjon av emne og problemstilling. Enkelte presiseringer.	1
1.2	Ekspropriasjonsrettslige rammer og utgangspunkter	7
1.2.1	Utgangspunktet for utmålingen av ekspropriasjonserstatning	8
1.2.2	Salgsverdi og bruksverdi	8
1.2.3	Ulempeerstatning	9
1.3	Andre fradragsregler og regler med fradragstilsnitt etter vederlagsloven	10
1.4	Hensynene bak fradragsregelen i § 9	12
1.5	Rettsvirkningene – hva står på spill for ekspropriaten	14
1.6	Kort om gjenværende eiendom	16
1.7	Oversikt over den videre fremstilling	18
<u>2</u>	<u>FORHOLDET TIL REFUSJONSREGLENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</u>	<u>19</u>
2.1	Sammenlikning av de to regelsettene	19
2.2	Refusjonsreglenes betydning for vederlagslovens § 9	22
<u>3</u>	<u>BESTEMMELSENS FORDELSBEGREP</u>	<u>27</u>
3.1	Utgangspunkt: Økonomisk relevant fordel	27
3.2	Forholdet mellom avstått del og gjenværende eiendom – salgsverdi og bruksverdi	34
3.3	Nærmere om vurderingen av om det foreligger en fordel	36
3.3.1	Særlig om fordeler som øker salgsverdien på restfeltet	36
3.3.2	Særlig om fordeler som gir økt bruksverdi på restfeltet	39

3.3.3	Forholdet til reguleringsplaner og offentlige tillatelser	47
3.3.4	I hvilken grad hindres fradrag av at ekspropriaten har betalt for fordelen gjennom skatter, offentlige avgifter, refusjon mv.?	49
<u>4</u>	<u>EKSPPROPRIASJONSTILTAKET MÅ FØRE MED SEG FORDELEN</u>	<u>53</u>
4.1	Utgangspunkter	53
4.2	Avgrensning av "oreigningstiltaket"	55
4.2.1	Tidsmessig utstrekning: forutgående og fremtidige investeringer	58
4.2.2	Fysisk utstrekning: De ulike bestanddelene i tiltaket	66
4.2.3	Særlig om fordeler som oppstår som følge av planer og reguleringer	71
4.2.4	Kort om fordeler som oppstår etter avtale.	74
<u>5</u>	<u>SKILLET MELLOM SÆRFORDELER OG ALMINNELIGE FORDELER</u>	<u>77</u>
5.1	Rettslige utgangspunkter og presisering av problemstilling	77
5.2	Særlig om bortfall eller reduksjon av alminnelige ulemper som fordel	80
5.3	Nærmere om betydningen av likhetshensynet innenfor distriktet	82
5.3.1	Fordel eller særlig verdistigning som objekt for likhetsvurderingen?	83
5.3.2	Betydningen av sammensetningen av eiendommer i distriktet	95
5.3.3	Distriktsavgrensningen	105
5.3.4	Sammenfattende betraktninger om likhetshensynet og distriktsavgrensningen	112
5.4	Supplerende momenter ved sontringen alminnelige fordeler – særfordeler	114
5.4.1	Utgangspunkter	114
5.4.2	Fordelens funksjonelle betydning	115
5.4.3	Fordelens økonomiske betydning	116
5.4.4	Betydningen av om fordelen etter sin art er ordinær, tilfeldig etc.	118
5.4.5	Sparte utgifter	120
5.4.6	Særlig om kompensasjonsrelevans	121
<u>6</u>	<u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u>	<u>124</u>

7	<u>KILDER</u>	126
7.1	Litteratur	126
7.2	Lover	128
7.3	Rettsavgjørelser	129
7.3.1	Norsk Rettstidende	129
7.3.2	Rettens Gang	130
7.3.3	Upubliserte avgjørelser	131
7.3.4	Avgjørelser fra Den europeiske menneskerettsdomstol	132
7.4	Traktater	132
7.5	Offentlige dokumenter	132
7.5.1	Offentlige utredninger	132
7.5.2	Proposisjoner til Stortinget	132
7.5.3	Innstillinger til Stortinget	132
7.6	Personlige meddelelser	132

1 Innledning

1.1 Presentasjon av emne og problemstilling. Enkelte presiseringer.

Denne avhandlingen vil ta for seg enkelte spørsmål innenfor erstatningsutmåling ved ekspropriasjon av fast eiendom. Fremstillingen vil være konsentrert om fordeler som oppstår på den gjenværende delen av eiendommen, som en følge av tiltaket det eksproprieres til fordel for. Målsetningen er å undersøke i hvilken utstrekning det skal gjøres fradrag for disse i den samlede erstatningen. Siden temaet er fordeler som oppstår på den delen av eiendommen som ikke eksproprieres, vil avhandlingen i all hovedsak omhandle såkalte delekspropriasjoner, altså de tilfellene hvor ikke hele eiendommen avstås.

Hjemmel for slike fradrag er vederlagsloven § 9.¹ Bestemmelsen lyder som følger:

”Føremøner som oreigningstiltaket fører med seg på attverande eignedom, skal gå til fradrag i vederlaget så langt føremønen ikkje er av allmenn karakter for eignedomar i distriktet.”

Hvordan fordeler på resteiendommen skal behandles ved erstatningsutmålingen, er en av de klassiske ekspropriasjonsrettslige problemstillingene.² Det har vært både usikkerhet og uenighet forbundet med forståelsen av regelen. Samtidig kan slike fradrag kan ofte ha stor betydning for den samlede erstatning.³

¹ Lov om vederlag ved oreigning av fast eignedom av 6. april 1984 nr. 17.

² Temaet behandles for eksempel grundig av Aschehoug (1879), i artikkel publisert i Rt. 1879 s. 717, se særlig s. 741 flg.

³ Jf. nedenfor 1.5.

At visse fordeler skal komme til fradrag ved erstatningsutmålingen, er et generelt prinsipp også i den alminnelige erstatningsretten.⁴ Prinsippet uttrykkes ofte i den latinske termen ”compensatio lucri cum damno”, som innebærer at det bare er nettotapet skadelidte kan kreve erstattet.⁵ Poenget med fordelsfradrag i den alminnelige erstatningsretten er først og fremst at skadelidte ikke skal komme bedre ut enn om skaden ikke var skjedd.⁶ Det samme hensynet gjør seg gjeldende innenfor ekspropriasjonsretten.⁷ I ekspropriasjonsrettslig sammenheng er imidlertid begrunnelsen ofte mer kompleks, og knyttet til prinsipielle diskusjoner om fordeling av goder og byrder i forbindelse med verdistigning som skapes gjennom privat, og særlig offentlig, samfunnsnyttig innsats.⁸ Nærværende analyse vil kun behandle fradragsspørsmålet ved ekspropriasjon, og kun etter vederlagsloven § 9. Problemstillingene som reises presiseres og avgrenses nærmere like nedenfor.

Før 1973 var ikke erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon av fast eiendom regulert i noen generell lov. De sentrale rettskildene var Grunnloven § 105, og rettspraksis med utgangspunkt i denne bestemmelsen.⁹ Høyesterett opptrådte i stor grad rettskapende, og staket ut mange av prinsippene som også någjeldende lov bygger på.¹⁰ Også prinsippet om at fordeler skal komme til fradrag i erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon, er domstolskapt.¹¹ Det fantes likevel tidlig spredte regler om erstatningsutmålingen ved ekspropriasjonsinngrep. Enkelte av disse gav også uttrykk for prinsippet om fradrag for

⁴ Se særlig Rt. 1981 s. 138 på s. 145.

⁵ For erstatningsrettslige fremstillinger, se Øvergaard (1951) s. 337–345, Nygaard (2007) s. 72–73, Lødrup (2009) s. 448–449. For en behandling av temaet innenfor obligasjonsretten, se Hagstrøm (2003) s. 549–560.

⁶ Lødrup (2009) s. 448.

⁷ Stordrange (2000) s. 277.

⁸ Se nærmere i punkt 1.4 nedenfor.

⁹ Knudsen (1997) s. 46.

¹⁰ Knudsen. s. 46. Se også Hallager (1915) som på side 199 påpeker at ekspropriasjonsfeltet er et rettsområde hvor Høyesterett ”særlig har supplert og utfylt de gjældende, ofte mangelfulde lovbestemmelser, og til en viss grad stiftet ny ret”.

¹¹ NUT 1969: 2 s. 123.

fordeler på resteiendommen.¹² De fleste av disse hadde imidlertid vært opphevet i lang tid da prinsippet ble lovfestet i ekspropriasjonserstatningsloven av 1973 § 8.¹³ Vederlagsloven § 9 er en direkte videreføring av denne bestemmelsen, uten tilsiktede realitetsendringer.¹⁴

Før jeg går nærmere inn på avhandlingens problemstilling, skal jeg gi et kort omriss av bestemmelsens vilkår. Bestemmelsen gjelder som nevnt kun fordeler på ”attverande eignedom”. Skillet mellom gjenværende eiendom og avstått del er grunnleggende i ekspropriasjonsretten. Den som må avstå eiendom har krav på erstatning både for den grunnen han må avstå, og for skade og ulemper som oppstår på det arealet han sitter igjen med etter ekspropriasjonen – resteiendommen. Samtidig må han i stor grad tåle fradrag for eventuell verdistigning som oppstår både på avstått del og på resteiendommen. Fordeler på avstått del reguleres av vederlagsloven § 5 tredje og fjerde ledd, og det er dermed ikke noe overlapping mellom disse reglene og § 9.¹⁵

Videre et det et vilkår for fradrag at en *fordel* oppstår. Dette vilkåret vil enkelte steder i avhandlingen omtales som bestemmelsens fordelsbegrep. Som jeg vil komme nærmere tilbake til, innebærer fordelsbegrepet at en økonomisk verdistigning må finne sted.

Dernest er det et vilkår at det må dreie seg om en fordel ”som oreigningstiltaket fører med seg”. Det gjelder altså et vilkår om årsakssammenheng mellom ekspropriasjonstiltaket og fordelten. Loven definerer begrepet ekspropriasjonstiltaket (”oreigningstiltaket”) som ”verksemd, innretning eller føremål som det vert oreigna til føremon for”, jf. § 2 bokstav b.

¹² Se f.eks. Lov ang. veivæsenet av 15. sept 1851 § 26. Etter denne skulle det ved erstatning for grunnavståelser til vei tas hensyn til ”hvorvidt Grundeieren for sitt særskilte Vedkommende erholder større eller mindre Nytte af den Vei, som anlægges.” Se også jernbaneloven av 7. september 1854 § 2 og veiloven av 21.juni 1912 nr.1§ 63 annet ledd.

¹³ Lov om erstatning for ekspropriasjon av fast eiendom av 26. januar 1973 nr. 4 § 8.

¹⁴ NOU 1981: 5 s. 251 og Ot.prp nr. 50 (1982-83) s. 62.

¹⁵ Stordrange (2000) s. 278.

Så langt disse vilkårene er oppfylt, følger det av ordlyden at fordelene ”skal gå i fradrag i vederlaget”. Dette gjelder imidlertid bare ”så langt føremønen ikke er av allmenn karakter for eigedomar i distriktet”. Dette siste vilkåret er altså knyttet til skillet mellom alminnelige fordeler, og det som vanligvis omtales som ”særfordeler”. Kun de sistnevnte skal komme til fradrag etter vederlagsloven § 9. Sondringen mellom disse har tidligere i stor grad berodd på et strengt årsakskrav. En fordel ble kun regnet som særfordel dersom den var en følge av at det ble ekspropriert fra nettopp denne eiendommen.¹⁶ Dersom fordelene ville oppstått også ved ekspropriasjon fra en av naboeiendommene, var fordelene alminnelige. Det var lenge noe usikkert om dette kravet fortsatt var gjeldende rett etter 1973-loven. Denne usikkerheten kan i stor grad tilskrives at verken Høyesterettspraksis fra 1960-tallet eller lovforarbeidene var helt klare på dette punktet.¹⁷ All den tvil som måtte ha foreligget, ble imidlertid satt til side av dommen inntatt i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen). Etter en grundig drøftelse av rettspraksis, forarbeider og juridisk teori slo Høyesterett her fast at det strenge årsakskravet ikke lenger var gjeldende rett. Dommen gir uttrykk for at sondringen må bero på en mer fleksibel vurdering, hvor både likhetshensyn og rimelighetshensyn for øvrig tas i betraktning.¹⁸

Fra tiden da det strenge årsakskravet var gjeldende rett, finnes det lite praksis omkring regelen. Dette skyldes bl.a. at staten i stor grad lot være å påberope bestemmelsen, siden det strenge årsakskravet uansett vanskelig lot seg oppfylle.¹⁹ Fremstillingene av temaet i juridisk teori – og også Husaasutvalgets innstilling til ekspropriasjonserstatningsloven av 1973 – har på sin side vært preget av en viss usikkerhet rundt forståelsen av skillet mellom

¹⁶ Se særlig flertallets votum i Rt. 1912 s. 689 og Rt. 1916 s. 381.

¹⁷ Se særlig Rt. 1962 s. 597 (Espedalen), Rt. 1964 s. 1012 (Linjebelte), Rt. 1969 s. 1297 (Wøien gård). NUT 1969: 2 på s. 124–127 og s. 155 uttrykker noe motstridende syn, mens Justiskomiteéns flertall i Innst. O. XXI (1971-1972) s. 16 gir uttrykk for at det strenge årsakskravet var fravet av Høyesterett. Se for øvrig kritikk av dette synet hos Vislie (1974) s. 128–131.

¹⁸ Se nedenfor under punkt 5.1 flg.

¹⁹ Schjødt (1947) s. 247.

særfordeler og alminnelige fordeler.²⁰ Fokus har i stor grad vært på spørsmålet om hvorvidt det strenge årsakskravet fortsatt var gjeldende rett. Både de øvrige vilkårene i bestemmelsen – samt hva som eventuelt skulle være *alternativet* til en slik streng årsaksvurdering – har kommet noe i skyggen av dette spørsmålet. Det har heller ikke vært mange holdepunkter å gå ut fra. Skjønnspraksis har vært sprikende, og i liten grad begrunnet de fradrag som har vært gjort. Det finnes ingen høyesterettsavgjørelser om regelen fra den ble lovfestet, og frem til Matjorddommen i Rt. 2000 s. 1997. Samtidig er det på det rene at bestemmelsen ofte påberopes i praksis.²¹

På bakgrunn av dette har jeg ved disponeringen lagt vekt på å belyse de sidene av særfordelsbestemmelsen som tidligere har vært lite drøftet i juridisk teori. Dette gjelder særlig fordelsbegrepet, og kravet om at fordelene må følge av selve *ekspropriasjonstiltaket* (”oreigningstiltaket”). I fremstillingens del 3 vedrørende fordelsbegrepet vil jeg undersøke nærmere hva som skal til for at en relevant verdistigning kan sies å foreligge. I del 4 vil jeg forsøke å belyse vilkåret om at fordelene må følge av ”ekspropriasjonstiltaket”. I avhandlingens siste og mest omfattende del tas det sikte på å undersøke hvordan skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler må trekkes etter at det strenge årsakskravet har gått over i rettshistorien.

I tillegg til det ovenstående, har jeg funnet det hensiktsmessig å undersøke forholdet mellom vederlagsloven § 9, og refusjonsreglene i plan- og bygningsloven.²² Dette er fordi refusjonsreglene ofte utgjør en alternativ hjemmel for utgiftsdekning for den som har igangsatt et tiltak som andre får nytte av. Til en viss grad kan det være betimelig å spørre om hva som blir den reelle betydningen av § 9 i lys av refusjonsadgangen. En slik drøftelse vil kunne sette § 9 i perspektiv i forhold til dette nært beslektede regelsettet, og være egnet

²⁰ Se Vislie (1974) s. 126–133, Fleischer (1978) s. 401–408, Pedersen (1990) s. 345–352, Stordrange (2000) s. 277–288.

²¹ Et søk på lovdata.no, foretatt 8. januar 2010 i alle tilgjengelige *overskjønn* f.o.m 1984 t.o.m. 2009 gav 104 treff på bestemmelsen.

²² Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 kap. 9.

til å illustrere typiske situasjoner hvor § 9 benyttes. Av sistnevnte grunn vil disse spørsmålene bli behandlet allerede tidlig i fremstillingen.

Hovedformålet med denne fremstillingen er å belyse rekkevidden av vederlagsloven § 9 som grunnlag for fradrag i ekspropriasjonserstatningen. Sammen vil de fire hoveddelene forhåpentligvis gi et helhetlig og oversiktlig, men samtidig grundig, bilde av bestemmelsen – noe som har vært en målsetning ved disponeringen.

Det har vært nødvendig å foreta visse avgrensninger, i tillegg til de som allerede er nevnt. Først og fremst er det bestemmelsens vilkårside som vil bli belyst. Rettsvirkningene av at alle vilkårene i bestemmelsen er oppfylt skal kun skisseres kort innledningsvis. (Se punkt 1.5.) Det har vært nødvendig å avgrense mot en grundig analyse av hva som ligger i formuleringen ”attverande eigedom”. Hvordan man skiller mellom gjenværende og ekspropriert del er et omfattende og grunnleggende spørsmål som ikke bare angår § 9, men også bl.a. forholdet mellom ulempe- og grunnerstatning.²³ En grundig analyse av denne sontringen ville overskredet de omfangsmessige rammene for fremstillingen. Temaet vil derfor kun behandles i korthet nedenfor.²⁴

Forholdet til Grunnloven § 105²⁵ og EMK første tilleggsprotokoll²⁶ artikkel 1 vil heller ikke behandles. Grunnloven § 105 innebærer ikke noe skranke mot å la fordeler som følger av ekspropriasjonen komme til fradrag i ekspropriasjonserstatningen, da denne ikke gir rett til mer enn full erstatning.²⁷ Enkelte begrensninger kan imidlertid tenkes å følge av

²³ Se Uvsløkk (2008) og Pedersen (1990) s. 315–323.

²⁴ Se kap. 1.6 nedenfor.

²⁵ Kongeriget Norges Grundlov av 17. mai 1814.

²⁶ Protokoll til Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950.

²⁷ Dette er klart forutsatt vedrørende fradrag for verdistigning ekspropriasjonstiltaket forårsaker på ekspropriert del i Rt. 1976 s. 1 (Kløftadommen) på s. 8. Fleischer (1968) side 230–231 hevder, med støtte i det Adler-Falsenske grunnlovskast, at § 105 kun beskytter de verdier grunneier selv har skapt ved produktiv innsats.

Grunnloven § 105. Bestemmelsen vil derfor komme inn som et tolkningsmoment enkelte steder i avhandlingen. EMK TP-1-1 innebærer ikke et krav om full – men kun rimelig – erstatning, og går altså i dette henseende ikke like langt som Grunnloven § 105.²⁸ Heller ikke Grunnloven § 97 om lovers tilbakevirkende kraft vil bli behandlet i fremstillingen.

Avhandlingen har som formål å vise hva som faktisk er gjeldende rett. En bredere rettspolitisk analyse av fradragsregelen, f.eks. i et samfunnsøkonomisk perspektiv, vil falle utenfor rammene for besvarelsen. Fremstillingen vil imidlertid kunne fungere som et grunnlag for en videre analyse av reglenes hensiktsmessighet og godhet. Utgangspunktet er alminnelig, rettsdogmatisk metode – med utgangspunkt i bestemmelsens ordlyd, forarbeider og rettspraksis. Ettersom de nevnte rettskilder vedrørende bestemmelsen ofte ikke gir klare holdepunkter, har det i enkelte tilfeller vært nødvendig å se hen til hvordan tilsvarende spørsmål er løst andre steder i ekspropriasjonsretten og erstatningsretten. Det vil også i stor grad ses hen til de rimelighets- og likhetshensyn som i forarbeider og rettspraksis er trukket frem som avgjørende ved anvendelsen av bestemmelsen.

1.2 Ekspropriasjonsrettslige rammer og utgangspunkter

Med ekspropriasjon vil det i denne avhandlingen siktes til tvangsavståelse av fast eiendom eller annen rettighet over fast eiendom, jf. vederlagslovens § 2 bokstav a. Den som tilegner seg grunn eller rettigheter på denne måten kalles ekspropriant, mens den som må avstå dette omtales som ekspropriat. Det følger av legalitetsprinsippet at ekspropriasjon alltid krever lovhjemmel. Slik hjemmel gis i oreigningsloven § 2 for ekspropriasjon til en rekke bestemte formål.²⁹ Andre viktige ekspropriasjonshjemler er plan- og bygningsloven³⁰ § 35 og veiloven³¹ § 50.

²⁸ Se f.eks. *Lithgow and others v. United Kingdom*.

²⁹ Lov om oreigning av fast eignedom av 23. oktober 1959 nr. 3.

³⁰ Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77.

³¹ Veglov av 21. juni 1963 nr. 23.

1.2.1 Utgangspunktet for utmålingen av ekspropriasjonserstatning

Det overordnede prinsipp for utmåling av ekspropriasjonserstatning er Grunnloven § 105, som fastslår at det skal ytes full erstatning. De nærmere reglene om erstatningsutmålingen følger av vederlagsloven og rettspraksis knyttet til denne. Som hovedregel har ekspropriaten krav på erstatning basert på salgsverdi (omsetningsverdi) eller bruksverdi for det eksproprierede arealet, alt etter hva som vil gi høyest erstatning (§ 4 første ledd). I visse tilfeller vil erstatningen også utmåles med utgangspunkt i gjenskaffelsesverdien (§ 4 første og annet ledd jf. § 7). Det er verdien på tidspunktet hvor skjønnet avhjemles som skal legges til grunn, eventuelt verdien ved overtagelsen dersom denne har skjedd først, jf. vederlagsloven § 10.

1.2.2 Salgsverdi og bruksverdi

Utmålingen etter salgsverdi og bruksverdi reguleres nærmere av hhv. vederlagsloven § 5 og § 6. Salgsverdien utmåles med utgangspunkt i det som "vanlege kjøparar" ville være villige til å betale for eiendommen ved frivillig salg (§ 5 første ledd). Nærmere retningslinjer om dette finnes i § 5 annet ledd. Etter denne skal det bl.a. legges vekt på hvor eiendommen ligger og hva som er den påregnelige utnyttelsen av den. Det vil si at verdsettelsen ikke nødvendigvis er bundet til den bruksformen som benyttes der og da.

Reguleringsplaner vil som hovedregel utgjøre en (rettslig) skranke for hvilke påregnelige bruksendringer som kan tenkes ved erstatningsutmålingen.³² Høyesterett har imidlertid lagt til grunn at det finnes to unntak fra dette prinsippet. Et av disse gjelder når det offentlige har regulert til vei, jernbane eller visse andre former for offentlige anlegg – som medfører at områdets verdi blir lav – og deretter eksproprierer med det formål å kunne iverksette disse tiltakene.³³ Det andre unntaket gjelder tilfeller hvor det eksproprieres til sammenhengende utbyggingsområder, som etter reguleringsplanen er nærmere inndelt i

³² Se for eksempel Rt. 1970 s. 1028. For en helhetlig fremstilling av denne problematikken, se NOU 2003: 29.

³³ Se f.eks., Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen), Rt. 1996 s. 1410, Rt. 1997 s. 1914 (Vangberg), Rt. 2006 s. 473 og Rt. 2009 s. 740. Se også Ankerud (2009).

areal som skal inneholde boligtomter, og areal som skal brukes til fellesgoder for eiendommene i utbyggingsområdet (vei, grøntareal, lekeplass etc.). Dersom nærmere vilkår er oppfylt settes det her en slags gjennomsnittspris på området, såkalt strøkspris.³⁴ Likhet mellom ekspropriaten og de øvrige eiendommene i det aktuelle området er det utslagsgivende hensynet her. I tillegg kan det nevnes at dersom det er påregnelig at reguleringsplanen vil bli endret, eller at det vil bli gitt dispensasjon, vil dette kunne føre til at det "ses bort" fra gjeldende regulering.³⁵ Dette er ikke unntak i egentlig forstand, men må anses for å være en presisering av hovedregelen om at lovlig regulering skal legges til grunn.

Bruksverdierstatning skiller seg fra salgsverdierstatning ved at man ikke ser på hva eiendommen ville være verdt i et fritt marked, men på hvilken *avkastning* ekspropriaten ville hatt av eiendommen, jf. § 6 første punktum. Det er også her påregnelig utnytting av eiendommen som skal legges til grunn. Beregningen er i stor grad objektivisert, slik at den ikke knyttes til den aktuelle grunneier og egenskaper ved denne.³⁶

1.2.3 Ulempeerstatning

Vederlagsloven har også regler om erstatning for ulemper på gjenværende del (§ 8). Etter § 8 første punktum skal det som hovedregel ytes erstatning for skade og ulempe på resterende eiendom. Annet punktum inneholder imidlertid en viktig begrensning: Ulemper av "allmenn karakter for eigedomar i distriktet" skal ikke erstattes, med mindre de overstiger det eieren må finne seg i etter nabolovens tålegrense, jf. naboloven § 2.³⁷ Etter vederlagsloven § 8 vil grensedragningen mellom alminnelige ulemper og såkalte særulemper i det vesentlige bero på årsaksbetraktninger.³⁸ Ulemper som skyldes selve

³⁴ Se f.eks. Rt. 1977 s. 24 (Østensjø) og Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss).

³⁵ Se Rt. 1977 s. 24 (Østensjø).

³⁶ Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud). Se også nedenfor i punkt 3.3.2.

³⁷ Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar.

³⁸ For en fremstilling av skillet i teorien, se Stordrange (2000) s. 234.

ekspropriasjonstiltaket, det vil si virkningene av det anlegget det eksproprieres til, blir i rettspraksis tilnærmet konsekvent ansett som særulemper.³⁹ Dette antas å være ulemper som påføres uavhengig av selve grunnavståelsen, og ekspropriaten skal da likestilles med naboene, som forutsetningsvis også opplever de samme ulempene i større eller mindre grad. Dette vil typisk være ulemper som støy og andre såkalte *nærføringsulemper* fra vei. Som den store hovedregel er det bare ulemper som følger av selve grunnavståelsen – typisk det at eiendommen får en mer uheldig arrondering – som anses som særulemper etter § 8.

1.3 Andre fradragsregler og regler med fradragstilsnitt etter vederlagsloven

For å sette § 9 inn i en noe større sammenheng, vil jeg i dette avsnittet si litt om enkelte andre beslektede regler som finnes i vederlagsloven, og avgrensningen mot disse.

Uansett om erstatningen utmåles etter salgsverdi eller bruksverdi, skal det ses bort fra visse former for verdiendringer på den del av eiendommen som eksproprieres (vederlagsloven § 5 tredje og fjerde ledd, jf. § 6 annet ledd). Dette gjelder for det første verdiendringer som forårsakes av ekspropriasjonstiltaket eller investeringer som står i direkte sammenheng med dette (§ 5 tredje ledd). Bestemmelsen i fjerde ledd strekker seg imidlertid enda lenger – etter denne skal det også ses bort fra verdiendringer som følge av *andre investeringer* som eksproprianten har foretatt de siste 10 årene før ekspropriasjonen. Dette gjelder altså selv om verdiendringene ikke står i noen bestemt sammenheng med ekspropriasjonstiltaket. Det samme gjelder *planer* eksproprianten måtte ha om fremtidige investeringer. I motsetning til § 9 gjelder reglene i § 5 tredje og fjerde ledd både verdøkning og verdinedgang, og kan dermed ikke betegnes som *rene* fradragsregler.

Som fradragsregler går § 5 tredje og fjerde ledd også på en annen måte lenger enn § 9. Reglene inneholder nemlig ingen begrensning som tilsvarer skillet mellom alminnelige

³⁹ Se for eksempel Rt. 1979 s. 1369, Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) og Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet).

fordeler og særfordeler. Også alminnelige fordeler skal komme til fradrag.⁴⁰ At reglene i § 5 tredje og fjerde ledd er mer vidtgående skyldes nok at disse i stort grad er begrunnet i dobbeltbetalingshensynet. Det er sentralt poeng med bestemmelsene at eksproprianten ikke først skal måtte betale for selve investeringene, og deretter en gang til for disse i form av økt erstatning til ekspropriaten. Sistnevnte hensyn får ikke den samme relevansen på gjenværende eiendom, ettersom ekspropriaten får beholde denne. Et annet poeng – som fremheves av Fleischer – er at det vil fremstå som en større belastning for ekspropriaten å måtte gi fra seg deler av den tilkomne erstatningen, enn å være avskåret fra å kreve den delen av tomteverdien som skyldes andres investeringer.⁴¹

Også § 7 om gjenervervserstatning inneholder en fradragsregel. Etter § 7 tredje ledd skal det gjøres fradrag for fordeler som gjenervervet innebærer for ekspropriaten, typisk at den nye eiendommen er mer moderne og har lengre levetid enn den gamle.

I visse tilfeller kan det være vanskelig å ta stilling til om noe utgjør en fordel på resterende eiendom eller en reduksjon i tapet på ekspropriert del. Når en landbrukseiendom må avgi en del av grunnen, blir det ofte utbetalt erstatning for det effektivitetstapet som oppstår ved at de varige driftsmidlene på eiendommen nå blir ”overdimensjonert”.⁴² Dette kalles gjerne erstatning for ”reduisert dekningsbidrag”.⁴³ Grunneier kan for eksempel sitte igjen med et uthus og maskinpark som nå blir for stort og kostbart i forhold til inntektene, ettersom det inntektsbringende areal har blitt mindre. Dette er tap som i utgangspunktet skal erstattes. Ekspropriaten vil samtidig kunne oppnå besparelser i de variable driftskostnadene sine, det vil nå forventes at han reduserer antallet ansatte etc. Disse besparelsene vil kunne ses som en form for fordeler på den resterende eiendom. Det er tross alt aktiviteten på gjenværende eiendom som kan dra nytte av disse. Derimot er det tvilsomt om kravet til

⁴⁰ I følge Rt. 1994 s. 1133 (Rennfast) skal verdistigning etter § 5 fjerde ledd skal komme til fradrag uansett hvor mange som nyter godt av den.

⁴¹ Fleischer (1974) s. 72.

⁴² For en oversikt over denne problematikken, se Pedersen (1990) s. 248–253, Stordrange (2000) 163–166.

⁴³ Pedersen (1990) s. 248 flg, Stordrange (2000) s. 163 flg.

årsakssammenheng vil være oppfylt i slike tilfeller – slike fordeler følger ikke av selve ”oreigningstiltaket”.⁴⁴ Unntaket for fordeler av allmenn karakter vil dermed ikke være aktuelt for disse. Slike ”fordeler” vil ikke omfattes av denne fremstillingen.

Det kan også kort nevnes en annen regel med fradragstilsnitt. Når det utmåles erstatning etter bruksverdien vil det i hovedsak være fremtidig inntektstap som skal erstattes. Om ekspropriaten får hele denne inntekten utbetalt straks, vil dette representere en fordel for ham i forhold til å først få tilgang til disse inntektene gradvis, slik han måtte påregne om det ikke var blitt ekspropriert. Fremtidig tap må derfor neddiskonteres til en nåverdi.⁴⁵ Dette faller klart utenfor § 9, allerede av den grunn at det å få utbetalt erstatningen straks ikke utgjør noen fordel på *resterende eiendom*.

1.4 Hensynene bak fradragsregelen i § 9

At fordeler skal komme til fradrag ved erstatningsutmålingen, er som nevnt et utslag av det alminnelige erstatningsrettslige prinsippet om *compensatio lucri cum damno*, dvs. at kun nettotapet skal erstattes.⁴⁶ Dette utgangspunktet kan også anføres som en *begrunnelse* for de enkelte regler om fradrag for fordeler.⁴⁷ Trekker man ikke fra fordelene som oppstår som følge av ekspropriasjonen, vil jo i realiteten ekspropriaten få mer enn full erstatning – han ville sitte igjen med en økonomisk fordel i tillegg til den kompensasjonen han får for eiendomsinngrepet.⁴⁸ Synspunktet har nær sammenheng med årsaksbetraktninger. Det dreier seg om verdier som er skapt av ekspropriasjonstiltaket, som ikke ville ha dukket opp uten dette. Det kan hevdes at det kompensasjonshensynet som ellers begrunner erstatning, og som kommer til uttrykk i Grunnloven § 105, bare er relevant for verdistigning som skyldes grunneiers egen innsats, ikke såkalt samfunnsskapt verdistigning. Nå vil det

⁴⁴ Se punkt 4.1 om dette.

⁴⁵ Se f.eks. Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet).

⁴⁶ Fleischer (1978) s. 401, Stordrange (2000) s. 277.

⁴⁷ Se Scheel (1901) s. 194, Stordrange (2000) s. 277 og NUT:1969: 2 s. 123.

⁴⁸ Se NUT 1969: 2 s. 123.

selvsagt være vanskelig å trekke noe skille mellom slik samfunnsskapt verdistigning og annen verdistigning. Poenget med netto- og årsaksbetraktninger koker etter mitt syn i stor grad ned til et spørsmål om hvem som skal betale for visse verdier som er skapt uavhengig av ekspropriatens egen innsats. Hensynet til eksproprianten – enten denne er en offentlig eller privat aktør – kommer dermed også inn som et viktig moment. Kompensasjonshensynet tilsier ikke at eksproprianten bør betale mer i erstatning enn det samlede nettotap han gjennom ekspropriasjonen har påført ekspropriaten. Til tross for at ikke dobbeltbetalingshensynet gjør seg direkte gjeldende etter § 9, er det nært beslektet. Det kan derfor være passende når Pedersen beskriver regelen som uttrykk for et ”kompensasjonsprinsipp”.⁴⁹ Når det gjelder særfordeler, vil dette i utstrakt grad – dog ikke ubetinget – dreie seg om goder som ligger utenfor det som det offentlige, eller andre eksproprianter, er forpliktet til å besørge den enkelte med.

Går man nærmere inn på begrunnelsen for fradrag for fordeler, støter man raskt på synspunktet om at dette er i tråd med likhetshensyn. Dette er noe som anføres i de fleste teoretiske fremstillinger, samt i Husaasutvalgets innstilling.⁵⁰ Grunnloven § 105 bygger på de samme likhetshensyn. Tanken er hovedsakelig at ikke ekspropriaten skal stilles verken dårligere eller bedre enn de øvrige grunneiere i distriktet, som ikke mister grunn ved ekspropriasjon.⁵¹ Selve fradraget begrunnes med at ekspropriaten ikke skal stilles bedre, mens begrensningen for alminnelige ulemper begrunnes med at han ikke skal stilles dårligere.

Bestemmelsen skal også fremme likhet og hindre forskjellsbehandling *mellom ekspropriatene*. Dette har nær sammenheng med nettosynspunktet ovenfor. Hvor store fordeler ekspropriatene får som følge av ekspropriasjonen, vil selvsagt variere fra eiendom

⁴⁹ Pedersen (1990) s. 345.

⁵⁰ Se NUT:1969: 2 s. 155.

⁵¹ NUT 1969: 2 s.155.

til eiendom, og ved å trekke fordelene fra erstatningene, vil disse formodentlig stilles likt.⁵² Den nærmere betydningen av likhetshensynet drøftes grundigere i 5.3 nedenfor.

1.5 Rettsvirkningene – hva står på spill for ekspropriaten

Fradrag etter § 9 skal gå til ”fradrag i vederlaget”. Dette må forstås slik at fradrag kan gjøres både i ulempeerstatning og grunnerstatning.⁵³ Ofte vil fradrag etter § 9 føre til at nettoerstatningen settes til null, slik at ingen erstatning utbetales.⁵⁴ Det må understrekes at § 9 er en regel om ”fradrag i vederlaget”, og under ingen omstendigheter kan medføre at ekspropriaten må betale penger til eksproprianten. Ekspropriaten får altså beholde eventuell verdistigning som overstiger erstatningsbeløpet.⁵⁵

Videre bør det presiseres at det er ekspropriatens fordel, og ikke *ekspropriantens investeringer*, som skal komme til fradrag. Høyesterett har i en dom inntatt i Rt. 1991 s. 305 (Oppdal) slått fast at det ikke gjelder noe slikt ”tak” på fradragene etter § 5 fjerde ledd (dissens 4-1). Flertallet i dommen la til grunn at en slik begrensning ikke kunne utledes av ordlyden i § 5 tredje ledd, og i så fall måtte innfortolkes som en konsekvens av dobbeltbetalingshensynet, som var et for upresist begrep til at man kunne trekke slike slutninger fra det. Som kjent har ikke dobbeltbetalingshensynet den samme relevansen etter § 9 som etter § 5 tredje og fjerde ledd, så en innskrenkende fortolkning i denne forbindelse synes enda mindre aktuelt etter § 9.

Ifølge ordlyden skal enhver fordel som oppfyller grunnvilkårene, og ikke er av alminnelig karakter i distriktet, komme til fradrag. Husaasutvalgets innstilling inneholder imidlertid visse uttalelser i retning av at ikke enhver særfordel skal komme til fradrag:

⁵² NUT 1969: 2 s. 123.

⁵³ Fleischer (1974) s. 70.

⁵⁴ Se f.eks. RG 2008 s. 1289 (Gulating).

⁵⁵ Rt. 2006 s. 282 (Førde) i avsnitt 40. Se også Fleischer (1974) s. 70 og Pedersen (1990) s. 351.

”Om ekspropriaten driver handel på resteiendommen, og anlegget av eller driften av ekspropriasjonstiltaket må antas å medføre øket omsetning og fortjeneste for ekspropriaten, kan dette neppe komme til fradrag. Det dreier seg her om fordeler av fluktuerende og usikker karakter, og det er vel tvilsomt om det kan tas hensyn til dem.”⁵⁶

Uttalelsen kan ikke ses å være behandlet i skjønns- eller rettspraksis. Den kan forstås som en avgrensning mot enkelte avledede eller fjerne følger av tiltaket, men også som en avgrensning mot fordeler som er for vanskelige å beregne til at de kan tas i betraktning.⁵⁷ Uansett vil nok disse hensynene i stor grad ivaretas gjennom vurderingen av hvorvidt det har oppstått en økonomisk relevant fordel som følge av ekspropriasjonstiltaket.⁵⁸ Når disse vilkårene først er oppfylt, kan jeg ikke se at de noe uklare bemerkningene hos Husaasutvalget kan medføre noen ytterligere innskrenkning i fradragsadgangen.

Både Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) og Rt. 2006 s. 282 (Førde) går klart i retning av at vederlagsloven § 9 må underlegges en slags rimelighetssensur. I Matjorddommen uttalte Høyesterett at skjønnsretten måtte foreta en vurdering av om fradrag kunne gjøres ut ifra ”likhets- og rimelighetsbetraktninger”, for å komme frem til om en fordel skal regnes for alminnelig eller en særfordel.⁵⁹ I Førdedommen finnes uttalelser som tyder på at også *selve utmålingen* må underlegges en rimelighetsvurdering:

”De ankende parter har særlig påpekt at vederlagsloven § 9 må praktiseres ut fra rimelighet, jf. den tidligere refererte uttalelsen fra justiskomiteen til ekspropriasjonsloven av 1973 og videre uttalelser referert i Rt. 2000 side 1997 på side 2006 om 'likhets- og rimelighetsbetraktninger' Etter min mening kan

⁵⁶ NUT 1969: 2 s. 127.

⁵⁷ I sistnevnte retning Stordrange (2000) s. 286-287.

⁵⁸ Se avhandlingens del 3 og 4.

⁵⁹ S. 2006.

rimelighetsmomentet komme i en særlig stilling der plan- og bygningslovens refusjonssystem er et alternativ til fordelsfradrag etter vederlagsloven § 9. ”

Problematikken Høyesterett trekker frem her – nemlig om fradraget ville blitt større enn en eventuell refusjonssum – er helt klart knyttet til selve utmålingen av fradraget. Uttalelsene åpner for en rimelighetssensur, som fører til at bestemmelsens formulering ”skal gå til frådtag” sannsynligvis må tolkes innskrenkende i visse tilfeller. Det er naturlig å forstå det ovenstående slik at det gjelder en regel om nedsettelsesgrunner, slik at fradraget etter omstendighetene kan reduseres, selv om vilkårene for fradrag i utgangspunktet er oppfylt.

I visse tilfeller vil det dermed kunne bli en ”smakssak” om skjønnsrettene vil benytte seg av rimelighetsstandarden i tilknytning til sontringen mellom alminnelige fordeler, eller i tilknytning til utmålingen. Å knytte denne til utmålingen er nok særlig aktuelt i tilfellene hvor ekspropriaten er den eneste som får fordelen, slik at det blir unaturlig å karakterisere fordelen som en alminnelig fordel. Det kan også være aktuelt i tilfellene hvor det synes rimelig at ekspropriaten legger fra seg noe av verdistigningen, men ikke hele.

Jeg går ut ifra at de samme momenter som har betydning i den rimelighetsbetonte sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler vil være aktuelle her.⁶⁰

1.6 Kort om gjenværende eiendom

Som nevnt ovenfor er det kun fordeler som oppstår på gjenværende eiendom som kan bli gjenstand for fradrag etter vederlagsloven § 9. Fordeler som tilkommer eieren personlig, kommer ikke i betraktning. Dette er uttrykkelig presisert i Husaasutvalgets innstilling.⁶¹ Her nevnes som eksempel at ekspropriaten får en sikker og godt betalt jobb på en bedrift som skal etableres på den eksproprierede eiendommen. Dette faller klart utenfor bestemmelsen.

⁶⁰ Se punkt 5.4.

⁶¹ NUT 1969: 2 s. 127.

Hva som er det eksproprierte feltet, vil vanligvis fremgå av skjønnsforutsetningene under skjønnnet, sammenholdt med ekspropriasjonstillatelsen.⁶² Gjenværende eiendom er det areal ekspropriaten sitter igjen med etter ekspropriasjonen. Videre er det klart at det kun er den eiendommen som berøres av ekspropriasjonen som skal ses som ”attverande eigedom”.⁶³ Det skal med andre ord ikke foretas en ”totalstatusbetraktning”, slik at også ekspropriatens øvrige eiendommer trekkes inn i skjønnnet.⁶⁴ Dette må for øvrig antas å være utslag av et generelt ekspropriasjonsrettslig prinsipp. I en dom inntatt i Rt. 1990 s. 20 kom Høyesterett til at det ikke kunne gis erstatning for *ulemper* på andre eiendommer enn ekspropriasjonseiendommen. Det må imidlertid understrekes at § 9 ikke kan forstås slik at fordelene fysisk må manifestere seg på selve resteiendommen, det er nok at den fører til en verdistigning på denne.⁶⁵ Slik sett vil også bortfall av servitutter over ekspropriatens eiendom, i den grad dette forårsaker at eiendommen øker i verdi, kunne fremstå som en fordel på gjenværene eiendom. Dette forutsetter imidlertid – i tråd med det ovenstående – at servituten er tilknyttet eiendommen (realservittutt) og ikke til eieren som person.⁶⁶

Husaasutvalget slo videre fast at fordelsfradraget ikke skal begrenses til den ”matrikulerte” eiendommen som må avgi grunn, så lenge det ”i realiteten dreier seg om det samme eiendomskompleks”.⁶⁷ Utgangspunkt må tas i driftsenheten.⁶⁸ Ifølge Stordrange blir det avgjørende om arealene blir drevet som én enhet.⁶⁹

⁶² Fleischer (1978) s. 426.

⁶³ NUT 1969: 2 s. 127.

⁶⁴ Stordrange (2000) s. 287. Se for øvrig Lid (1977) s. 96 som argumenterer for at også øvrige av ekspropriatens eiendommer bør trekkes inn i vurderingen.

⁶⁵ Se punkt 3.1.

⁶⁶ Slik også Haugland (1979) s. 14

⁶⁷ NUT 1969: 2 s. 127.

⁶⁸ Pedersen (1990) s. 351, Stordrange (2000) s. 239.

⁶⁹ Stordrange (2000) s. 239.

1.7 Oversikt over den videre fremstilling

Avhandlingens del 2 vil omhandle forholdet mellom vederlagsloven § 9 og refusjonsreglene i plan- og bygningsloven. Regelsettene vil først sammenliknes på enkelte sentrale punkter, deretter vil forholdet mellom bestemmelsene belyses. En målsetning med drøftelsen er å undersøke om § 9 mister sin betydning som følge av refusjonsreglene.

I avhandlingens del 3 vil bestemmelsens fordelsbegrep undersøkes nærmere, med fokus på hva som kan være en relevant verdistigning. Det vil her bl.a. legges vekt på å undersøke tilfellene hvor eksproprianten hevder å ikke ha noe interesse av den aktuelle fordel, mens det likevel objektivt kan sies å foreligge en verdistigning.

Del 4 vil gi en fremstilling av bestemmelsens årsakskrav, med fokus på hva som ligger i begrepet ”oreigningstiltaket”. Særlig vil det legges vekt på å undersøke om begrepet omfatter investeringer som eksproprianten har foretatt *før* selve ekspropriasjonen, og hvilke nærmere fysiske bestanddeler som normalt kan omfattes ved større prosjekter.

I del 5 vil skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler analyseres nærmere. Drøftelsen vil særlig fokusere på de momenter og hensyn som er trukket frem i rettspraksis og forarbeider. Likhets hensynet vil her stå sentralt. Et mål er å undersøke hvordan forskjellige kategorier av eiendommer prinsipielt påvirker denne likhetsvurderingen, og hvordan avgrensningen av distriktet igjen påvirker hvilke eiendommer som tas med i sammenlikningsgrunnlaget. Andre målsetninger er å belyse hva som ligger i begrepet ”særlig verdistigning”, et begrep som Høyesterett benyttet i dommen i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen), og om dette er det samme som en ”særfordel”. Til slutt i del 5 vil det pekes på enkelte mer rimelighetsbetonte momenter som vil kunne påvirke grensedragningen.

I del 6 vil jeg helt kort komme med enkelte oppsummerende betraktninger.

2 Forholdet til refusjonsreglene i plan- og bygningsloven

2.1 Sammenlikning av de to regelsettene

Det er vesentlige likhetstrekk mellom fradragsregelen i vederlagsloven § 9 og reglene om refusjon i plan- og bygningsloven (plbl) kapittel 9.⁷⁰ Begge deler gir uttrykk for et prinsipp om at eiendommer som får nytte godt av andres investeringer, på nærmere vilkår selv må være med å bidra økonomisk.

Etter plbl § 46 nr.1 kan den som har lagt, omlagt eller utvidet offentlig vei eller vann- og avløpsanlegg, kreve dekket visse utgifter fra de eiendommene som oppnår verdistigning som følge av tiltakene. Refusjonsreglene må ses i sammenheng med plbl § 67, som bestemmer at tomt bare kan bebygges eller fradeles dersom det foreligger tilfredsstillende vei og vann/kloakksystem frem til tomten.⁷¹ Plan- og bygningsloven § 67 nr. 1 angir nærmere veibredder og rørstørrelser som kan kreves opparbeidet. Når dette tilføres eiendommen av andre – typisk kommunen – slik at tomten dermed blir byggeklar, forutsettes det at eiendommer stiger i verdi.⁷² Refusjonssystemet er, i likhet med fradragskravet etter § 9, begrenset til den enkelte eiendoms verdistigning, jf. plbl § 50 nr. 2 første ledd.

⁷⁰ Henvisningene under dette punktet er til plan- og bygningsloven av 1985. Refusjonsreglene videreføres i all hovedsak uendret i ny plan og bygningslov (lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71) kapittel 18. Kapitlet er enda ikke satt i kraft.

⁷¹ Se plbl § 49 nr. 1 første ledd.

⁷² Plan- og bygningsrett (2000) s. 577.

Systemene har forskjellig rekkevidde på flere punkter. Det skal her bare pekes på de viktigste.

For det første er refusjonssystemet, i motsetning til fradrag etter § 9, ikke avhengig av ekspropriasjon for å komme til anvendelse. Krav om refusjon kan dermed rettes mot hvem som helst som oppfyller de nærmere vilkårene. Dette innebærer også at refusjonskrav ikke – i motsetning til krav etter vederlagsloven § 9 – begrenses av en erstatningssum som det kan gjøres fradrag i. Refusjonskravet er et pengekrav mot eieren, med panterett i det refusjonsberettigede arealet – eventuelt i hele eiendommen dersom ikke utparsellering allerede er foretatt (plbl § 57 første ledd annet punktum).

For det andre sonderer ikke refusjonsreglene mellom særfordeler og alminnelige fordeler – alle eiendommer som har areal som blir byggeklart etter plbl § 67 eller § 67a, jf. nedenfor, kan være debitor for refusjonskrav.

På bakgrunn av det ovenstående kan det se ut til at refusjonsreglene er så vidtrekkende at vederlagsloven § 9 blir nærmest overflødig. Dette kan neppe sies å være tilfelle, ettersom refusjonsreglene på sin side inneholder flere begrensninger som ikke finnes etter § 9. For å starte med forskjellene påpekt ovenfor, kan mye tyde på at refusjonsprosessen – til tross for reglenes videre anvendelsesområde – er en mer omstendelig og ressurskrevende prosess enn fordelsfradrag etter § 9.⁷³ Denne prosessen kan i seg selv være administrativt kostbar for kommunene. Dette må antas å ha ført til at mange kommuner tradisjonelt har vært tilbakeholdne med å benytte seg av refusjonsordningen.⁷⁴ Uansett vil det utvilsomt være ressursparende å kunne fremme et krav etter § 9 under et ekspropriasjonsskjønn, sammenliknet med å sette i verk egen refusjonssak.

Selv om refusjonskravet som nevnt ikke er begrenset til det som kan motregnes i en bestemt erstatning, er refusjonskreditors krav begrenset til de samlede nødvendige utgifter

⁷³ Se gjennomgang av saksbehandlingsreglene i Plan- og bygningsrett (2000) s. 592–603.

⁷⁴ Løken (1975) s. 126

ved tiltaket. Disse skal igjen fordeles på samtlige refusjonspliktige eiendommer etter nærmere regler i plbl § 50. Noen tilsvarende begrensning i form av at ekspropriantens investeringer utgjør et ”tak” på det totale fradraget, kan som nevnt i punkt 1.5 ikke innfortolkes i vederlagsloven § 9.

Heller ikke det faktum at refusjonskrav kan gjelde både særfordeler og alminnelige fordeler, medfører nødvendigvis at refusjonsreglene er mye mer vidtgående enn § 9. Dette henger sammen med flere forhold. For det første må det antas at måten refusjonsreglene er utformet på, medfører at den refusjonspliktige bare i begrenset grad må legge fra seg verdistigning som ville vært regnet som alminnelig etter § 9. Refusjonssystemet bygger nemlig på antagelsen om at de refusjonspliktige eiendommene får en særlig verdistigning i forhold til øvrige brukere av veien.⁷⁵ Refusjonsadgangen er knyttet nært opp til den verdistigning som nettopp det refusjonsberettigede tiltaket medfører for eiendommen – noe som ikke nødvendigvis utgjør hele den verdistigningen eiendommen oppnår.⁷⁶ Ved anlegg eller utvidelse av offentlig vei, er det dessuten bare de utgifter som refererer seg til den maksimale veibredden kommunen kan kreve etter § 67, som det skal gis full refusjon for.⁷⁷ Videre er det ikke aktuelt med refusjon for veistrekning hvor ikke avkjørsler tillates.⁷⁸ Dette er imidlertid ikke til hinder for at også utgifter som vanskelig kan skilles fra den alminnelige nyttefunksjonen av veien kan kreves refundert. Det kan dermed argumenteres for at refusjonssystemet ut ifra rimelighetsbetraktninger er bedre egnet for visse, mindre kommunale veier, enn for fylkesveier og riksveier, som må antas å ha en mer allmenn funksjon. I slike tilfeller kan § 9 være bedre egnet til å skille ut den verdistigningen som er ”særlig” for ekspropriatene, jf. nærmere punkt 5.3 nedenfor.

Heller ikke skillet mellom alminnelige og særlige fordeler i vederlagsloven § 9 innebærer noen garanti for at ikke en ekspropriat skal måtte betale for fordeler som andre får gratis.

⁷⁵ Løken (1975) s. 126.

⁷⁶ Se plan- og bygningsloven § 50 nr. 2 første ledd.

⁷⁷ § 48 annet ledd.

⁷⁸ § 46 nr.1 tredje punktum.

Mens refusjonssystemet i alle fall sikrer at alle som får utbyggingsmuligheter som følge av tiltaket er med og bidrar økonomisk, kan det ikke innfortolkes noen slik absolutt begrensning i § 9. Fordelsfradrag etter § 9 kan altså undertiden kreves av ekspropriaten, selv om enkelte som står utenfor skjønnet får en like stor verdistigning, som de får beholde. Dette var tilfelle i ekspropriasjonssaken i Rt. 2006 s. 282 (Førde). Saken gjaldt anlegg av en fylkesvei som gav veiutløsning til enkelte eiendommer jf. plbl § 67. Kommunen hadde her gjort det klart at det ikke ville bli krevd refusjon fra noen av eiendommene. Ikke alle som hadde fått slik veiutløsning måtte avgi grunn, og det var dermed på det rene at flere ville få beholde sin verdistigning uavskåret. Overskjønnet hadde likevel kommet til at ekspropriatene måtte tåle fradrag for disse fordelene for eget vedkommende. Dette ble godtatt av Høyesterett, bl.a. under henvisning til at det ikke var et tilstrekkelig antall ikke-ekspropriater som hadde fått fordelene, til at denne kunne anses for alminnelig i distriktet.

Det kan dessuten nevnes at refusjonsreglene uttømmende angir hvilke tiltak som kan kreves refundert. I tillegg til vei og vann/avløp (§ 46 nr.1), dreier dette seg kun om enkelte nærmere angitte tiltak (§ 46 annet ledd). Dette kan f.eks. være når det opparbeides privat felles avkjørsel eller fellesarealer som kommunen kan sette vilkår om i reguleringsplan, jf. § 47a. Vederlagslovens § 9 inneholder ingen slike saklige begrensninger. I hvilken grad bestemmelsen kan anvendes for fordeler som også faller inn under refusjonssystemet i plan- og bygningsloven, drøftes like nedenfor.

2.2 Refusjonsreglenes betydning for vederlagslovens § 9

Et klart utgangspunkt er at i den grad ekspropriaten allerede har betalt for fordelene gjennom refusjon, kan han ikke legge fra seg den samme verdistigningen en gang til gjennom særfordelsfradrag. Dette ble slått klart fast av Husaasutvalget.⁷⁹ Det må regnes som et sikkert prinsipp at ikke ekspropriaten skal være nødt til å gi fra seg den samme

⁷⁹ NUT 1969: 2 s. 134

verdistigningen to ganger.⁸⁰ Dette er imidlertid kun sikkert så lenge det gjelder den summen som belastes ved refusjon, og ikke når det gjelder eventuelt overskytende beløp.

Det er videre ikke tvilsomt at det kan kreves fradrag for særfordeler også når det eksproprieres etter plan- og bygningsloven. Dette ble slått fast allerede i Rt. 1960 s.1037. Videre er det nå på det rene at særfordelsregelen ikke forstås slik at det, når det eksproprieres etter plan- og bygningsloven, kun kan kreves fradrag for de tiltak som er refusjonsberettigede. Dette fremkommer av dommen inntatt i Rt. 1968 s. 1297 (Wøyen gård) som bl.a. gjaldt spørsmål om fradrag for verdistigning som følge av bortfall av forpliktelse til å legge ut fellesareal til eget utbyggningsområde. Siden det ble ekspropriert etter plan- og bygningsloven, og slik verdistigning ikke var omfattet av refusjonsadgangen, hevdet ekspropriaten at verdistigningen heller ikke kunne komme til fradrag. Høyesterett så imidlertid ikke at noe slikt kunne utledes av refusjonsreglene eller deres forarbeider, og bemerket at ”vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper” måtte kunne supplere refusjonsreglene i ekspropriasjonssakene.⁸¹

Det er heller ikke tvil om at det også kan gjøres fradrag etter vederlagsloven § 9 for fordeler som *er* refusjonsberettigede etter plan- og bygningsloven. Enkelte uttalelser hos Husaasutvalget kan riktig nok være egnet til å trekke dette noe i tvil. Det uttales i merknadene til § 8 at det med bestemmelsen ikke var

”... ment å gjøre noen endring i gjeldende rettstilstand i de tilfellene det kan kreves refusjon i forbindelse med ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Det kan således i slike tilfeller ikke foretas fradrag for særlige fordeler som skyldes de tiltak som det kan kreves refusjon for.”⁸²

⁸⁰ Jf. også uttalelser i Ot.prp nr. 50 (1982-83) s. 58 og i Rt. 1991 s. 305 (Oppdal) på s. 311.

⁸¹ S. 1301.

⁸² NUT 1969: 2 s. 155.

Kommentaren synes å ta sikte på tilfellene hvor det eksproprieres etter plan- og bygningsloven, og hvor det kan gjøres fradrag etter både refusjonsreglene og vederlagsloven § 9. Begrunnelsen for standpunktet synes imidlertid i stor grad å forutsette at kommunen faktisk vil benytte seg av refusjonsadgangen:

”Her er det selvsagte utgangspunktet at man ved ekspropriasjon til et refusjonspliktig anlegg ikke kan gjøre fradrag for fordeler for gjenværende eiendom på grunn av anlegget, for så vidt disse fordelene danner grunnlag for refusjon. Det ville medføre at ekspropriaten måtte yte vederlag for fordelene to ganger, først gjennom fradrag i ekspropriasjonserstatningen.”⁸³

Like etter vises det til at det teoretisk kunne tenkes fradrag i slike situasjoner – i alle fall for eventuell verdistigning som måtte overstige refusjonen – men at dette ville være upraktisk fordi man ”først på et seinere tidspunkt vil få kjennskap til hvor stor refusjon som vil bli utliknet på gjenværende eiendom”.

Det er nærliggende å forstå dette i retning av at der det finnes hjemmel for refusjonskrav, må dette utmåles etter de spesifikke reglene om refusjon i plan- og bygningsloven. Disse reglene innebærer bl.a. at man må ta i betraktning samtlige eiendommer i refusjonsområdet, for å komme frem til hva som blir den enkeltes andel av utgiftene. Reglene inneholder også rettssikkerhetsgarantier i form av forvaltningsrettslig klageadgang, adgang til å få verdistigningen prøvd ved taksmenn etc. Slike synspunkter kan etter mitt syn i og for seg ha noe for seg. På en annen side er det skjønnsrettens oppgave å ta stilling til vanskelige spørsmål også ellers i forbindelse med erstatningsutmålingen, herunder ulempeerstatning på gjenværende eiendom. Det er dermed vanskelig å se hvorfor tiltak som i og for seg er refusjonsberettigede skal komme i en særstilling, når det uansett er på det rene at refusjon ikke vil bli krevd senere. Ettersom spørsmålet i stor grad må anses avklart med dommen i Rt. 2006 s. 282 (Førdedommen), vil jeg ikke gå nærmere inn i denne drøftelsen. Dommen

⁸³ NUT 1969: 2 s. 134.

gjaldt som nevnt refusjonsberettigede fordeler i form av veiutløsning etter plbl § 67. Høyesterett gikk så langt som å uttale at fordelene det var snakk om lå i ”kjerneområdet” for særfordeler etter § 9. Som nevnt ovenfor, slår imidlertid dommen også fast at en rimelighetssensur under utmålingen av fradraget kan gjøre seg gjeldende dersom særfordelskravet til den enkelte eiendom overstiger det som det kunne vært krevd i refusjon for etter plan- og bygningsloven. Ettersom særfordelsfradraget i den aktuelle saken lå langt under det antatte, alternative refusjonsbeløpet, kunne imidlertid ikke fradraget være i strid med § 9.⁸⁴ Synet i dommen innebærer at skjønnsretten må foreta en del vanskelige vurderinger – hvor de anvender beregningsreglene for refusjon etter plan- og bygningsloven.

Videre innebærer Høyesteretts formuleringer i Førstedommen at det nok i alle fall vil være en presumsjon for at fradraget begrenses til den verdistigning som overgår det refusjonspliktige. Uttalelsen kan nok også være aktuell for det tilfelle at eksproprianten allerede har krevd og fått refusjon etter plan- og bygningsloven, men eksproprianten fortsatt sitter igjen med en verdistigning. Formuleringen er imidlertid noe vag, og nærmest en obiter dictum-bemerkning. Spørsmålet kom ikke på spissen, fordi det var klart at det ikke var aktuelt med noe slik rimelighetssensur i den aktuelle saken. Uttalelsen gir neppe grunnlag for å slå sikkert fast at det *aldri* er aktuelt ved fradrag for slik verdistigning. Antageligvis vil dette inngå som et moment i en mer helhetlig vurdering, jf. det som er tilfelle for anvendelsen av skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler.⁸⁵ Selv om det at fordelen overstiger det refusjonspliktige nok vil være et sterkt moment for en slik ”rimelighetssensur” i den konkrete sak, kan det at verdistigningen er særlig høy på resteiendommen også være et moment som taler for fradrag, særlig dersom det er få eller ingen andre som oppnår dette, jf. nedenfor i 5.4.3.

Som en oppsummering kan det slås fast at refusjonssystemet og vederlagsloven § 9 i stor grad både overlapper og supplerer hverandre. Eksproprianten vil i praksis kunne velge

⁸⁴ Se dommen i avsnitt 38.

⁸⁵ Se nedenfor kap. 5.1.

mellom de to. Det vil kunne gjøres fradrag for refusjonsberettigede fordeler i den grad det ikke kreves refusjon, med den modifikasjon at dersom fradragsskravet overstiger det som ville vært refusjonsberettiget, kan en rimelighetssensur føre til nedsettelse av fradraget.

3 Bestemmelsens fordelsbegrep

3.1 Utgangspunkt: Økonomisk relevant fordel

Det er en gjennomgående hovedregel i hele ekspropriasjonsretten, og i erstatningsretten for øvrig, at kun *økonomisk* tap tas i betraktning.⁸⁶ Det må derfor gjelde et tilsvarende krav til økonomisk relevans for de fordeler som skal komme i fradrag. Siden det kun utmåles erstatning for økonomisk tap, ville fradrag for ikke-økonomiske fordeler kunne innebære et brudd med påbudet om full erstatning i Grunnloven § 105. Grunneier ville ikke fått sitt fulle økonomiske tap dekket. Uttrykket ”Føremonar...” i vederlagsloven § 9 må dermed forstås med den reservasjon at det må dreie seg om økonomisk relevante fordeler.⁸⁷

Dette innebærer at faktiske fordeler som kun har betydning i forhold til eierens såkalte subjektive bruksnytelse, ikke kommer i betraktning.⁸⁸ Dersom det for eksempel eksproprieres til en kirke i nærheten, vil det ikke kunne gjøres fradrag for at ekspropriaten er en ivrig kirkegjenger og dermed personlig verdsetter naboskapet med kirken høyt. Om det foreligger en økonomisk verdistigning må vurderes konkret. I et overskjønn i RG 1992 s. 532 ble det for eksempel nektet fradrag for at grunneier i fremtiden ville få en friere stilling ved valg av utkjørsel, da dette ikke ble ansett for å være en økonomisk målbar fordel.

⁸⁶ Se NOU 1981:5 s. 82 og Rt. 1980 s. 309. Om økonomisk tap som grunnvilkår i erstatningsretten, se Nygaard (2007) s. 66–71, Lødrup (2009) s. 50–51, Stavang (2007) s. 23–43. For en analyse av skillet mellom økonomisk og ikke-økonomisk tap, se Stavang (2007) s. 45–80.

⁸⁷ Se Rt. 1970 s. 1126, Rt. 1968 s. 1297 og Stordrange (2000) s. 278.

⁸⁸ Om begrepet subjektiv bruksnytelse, se Stavang (2007) s. 54.

Rettspraksis taler i retning av at bestemmelsens fordelsbegrep omfatter alt som har en positiv innvirkning på resteiendommens økonomiske verdi – både bruksverdien og salgsverdien. Som eksempler på det som formodentlig er økt bruksverdi, kan det vises til dommen i Rt. 1957 s. 178. Det ble her foretatt fradrag for at en bekk på en landbrukseiendom ble fylt igjen, slik at eiendommen oppnådde et større dyrkbart areal. I dommen inntatt i Rt. 1962 s. 597 (Espedalen) ble fradrag foretatt i erstatningen for tapt fiske, som følge av veier som eksproprianten hadde anlagt inn til noen fiskevann på resteiendommen. Også et overskjønn inntatt i RG 1991 s. 160 illustrerer hvordan økt bruksverdi kan være en relevant fordel etter § 9. Det ble her foretatt fradrag etter bestemmelsen fordi en fylkesvei gjorde et tidligere veiløst område mer tilgjengelig for hogst. Lagmannsretten begrunnet dette med at driftsforholdene i skogen var blitt enklere, og at dette gav grunnlag for økt avkastning.

Rettspraksis inneholder mange eksempler på fordeler som gir økt salgsverdi. Dommen i Rt. 1968 s. 1297 (Wøyen gård) gjaldt et tilfelle hvor det ble ekspropriert for å frede et område hvor det var funnet gamle gravhauger. Dette førte også til at tomter som ekspropriaten skulle utparsellere, kunne dra nytte av dette friarealet, bl.a. i form av bedre utsikt. Det ble også foretatt fradrag fordi det nye friområdet kunne benyttes som fellesareal for den planlagte bebyggelsen. Ekspropriaten ble dermed fritatt for forpliktelsen til å sørge for et tilsvarende fellesareal på resteiendommen. Det ble antatt at dette ville medføre en verdistigning for resteiendommen. Resultatet ble også fradrag i Rt. 1960 s. 1037. Fordelen besto her i at en eiendom etter ekspropriasjonen fikk fri tilgang til sjøen fra eiendommen.

Det kan også tenkes fradrag som følge av bortfall av rådighetsinnskrenkninger eller ulemper. I en dom inntatt i Rt. 1964 s. 1012 (Linjebeltdommen) som gjaldt bygging av en ny kraftlinje, måtte ekspropriatene tåle fradrag for fordel som oppstod ved at rådighetsbegrensninger i tilknytning til det gamle linjebeltet falt bort. Dommen i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) som skal drøftes nærmere nedenfor, gjaldt bortfall av støy- og støvplager fra vei i forbindelse med at at E-18 gjennom Kristiansand ble lagt i tunnel.

En av de viktigste typene fordeler etter § 9 er allerede behandlet ovenfor i del 2, nemlig fordel som består i at eiendom blir utbyggingsklar som følge av at plan- og bygningslovens krav til vei eller kloakkanlegg innfris. Fradrag for slike fordeler bygger på antagelser om at en potensiell kjøper vil ta høyde for disse kostnadene, ettersom han i utgangspunktet må regne med å enten sørge for slik veiforbindelse selv, eller betale for dette i form av refusjon. Kravene til å sørge for godkjent vei m.v. vil dermed være prisreduserende faktorer på eiendommen – som altså faller bort når det offentlige (eller andre) bygger veien. Det må imidlertid antas at også ny eller utbedret vei som *ikke* utløser nye utbyggingsområder etter plan- og bygningslovens § 67 vil kunne føre til en verdistigning etter § 9. Dette vil typisk være tilfelle om en dårlig og svingete vei frem til huset erstattes av en ny og bedre. En konkret verdistigning vil nok imidlertid være noe vanskeligere å påvise i disse sakene, enn når det kan vises til fritak fra en konkret forpliktelse etter plan- og bygningsloven. I et overskjønn fra Eidsivating avsagt 29. november 1989 var det f.eks. dissens om hvorvidt varmekabler i veien hadde ført til noen verdistigning.⁸⁹ Flertallet kom til at en reell verdistigning forelå, fordi ”de fleste kjøpere vil betrakte varmekablene i en såvidt vanskelig oppkjørsel vinterstid som så fordelaktig at de vil være villig til å betale mer for eiendommene med enn uten varmekabler til tross for den økede trafikk.” Mindretallet på to, inkludert fagdommeren, var uenig i at det forelå en verdistigning.

Fordelsvilkåret beskrives ofte som et krav om ”verdistigning” på resteiendommen, uten at man går nærmere inn på hva som ligger i dette begrepet.⁹⁰ Dette kan gi et inntrykk av at resterende eiendom *alt i alt* må være mer verdt etter ekspropriasjonen enn før. Som vi skal se kan derfor begrepet ”verdistigning” – uten enkelte presiseringer – gi et litt misvisende bilde av fordelskravet i § 9.

Det er ingenting ved ordlyden i § 9 som tilsier at særfordelsfradrag er betinget av en netto verdistigning på resteiendommen, dvs. at den på grunn av inngrepet blir mer verdt enn tidligere. Heller ikke i høyesterettspraksis eller forarbeidene finnes uttalelser som kan

⁸⁹ LE-1998-10.

⁹⁰ Fleischer (1978) s. 402, Pedersen (1990) s. 351, Stordrange (2000) s. 278.

forstås slik. I Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) stilles det riktignok opp et krav om en ”særlig verdistigning”. I saken var det imidlertid ubestridt at det hadde skjedd en netto verdiøkning på resteiendommen, så det sentrale med formuleringen var å understreke at verdiøkningen måtte være ”særlig” i forhold til verdiøkningen hos de øvrige eiendommene i distriktet.⁹¹ Man kan altså ikke trekke den konklusjon at fordeler som *ikke* gir seg utslag i en netto verdiøkning, *ikke* kan oppfylle kravet til fordel i andre saker.

Grunnen til at det kan være noe misvisende å benytte begrepet ”verdistigning” i tilknytning til § 9, er at kombinasjonen av fordeler og ulemper på resterende eiendom ofte fører til at eiendommen – til tross for tilførte fordeler – blir mindre verdt etter inngrepet. Dette skyldes at eiendommen gjerne også tilføres ulemper. Det klare utgangspunktet i vederlagsloven må være at fordeler og ulemper behandles etter hver sine bestemmelser, henholdsvis § 9 og § 8. Dersom ekspropriaten for eksempel oppnår utbyggingsmuligheter, vil dette altså oppfylle fordelsvilkåret etter § 9, selv om eiendommen samtidig blir tilført såkalte nærføringsulemper under tålegrensen (f.eks. støy), som medfører at verdien av resteiendommen blir lavere etter inngrepet enn før.⁹² Som nevnt ovenfor i punkt 1.2.3 vil såkalte nærføringsulemper – ulemper som følge av nærheten til selve ekspropriasjonstiltaket – ikke erstattes med mindre den naboettslige tålegrense er overskredet. Slike kan da heller ikke ”indirekte” erstattes i form av reduksjoner i fordelsfradraget etter § 9.⁹³ Heller ikke særulemper eller alminnelige ulemper over tålegrensen etter § 8, kan være til hinder for at fordelsvilkåret etter § 9 anses oppfylt. Fradrag for fordeler vil fortsatt kunne gjøres i ulempeerstatningen eller i grunnerstatningen, eller i begge deler. Fordelsfradraget skal med andre ord gjøres som et ledd i å komme frem til en endelig nettoerstatning for ekspropriaten, og kan ikke *i seg selv* være en

⁹¹ Se nærmere nedenfor i 5.3.1.

⁹² Dette forutsetter at det finnes en grunnerstatning eller ulempeerstatning som fradrag kan gjøres i.

⁹³ Det forekommer i skjønnspraksis at fradrag uten videre utelukkes fordi det finnes ulemper som åpenbart er alminnelige, se f.eks. upublisert overskjønn fra Frostating av 14. desember 1999 (LF-1999-526). Det ble her sett bort fra særfordeler ved at en øy ble tilført veiforbindelse, av den grunn at ekspropriasjonstiltaket også medførte støy og forurensning. Tålegrensen ble her ikke nevnt i det hele tatt.

nettostørrelse. Når begrepet ”verdistigning” benyttes i denne avhandlingen, vil det dermed være i den betydning at fordelene vil ha en *positiv innvirkning* på verdien av resteiendommen, dersom ikke annet er presisert.

Utgangspunktet om at fordeler og ulemper må vurderes hver for seg er imidlertid ikke til hinder for at erstatningsberettigede ulemper og fradragsberettigede fordeler kan *utligne* hverandre, slik at man ser bort fra begge postene dersom de går ”opp i opp” jf. Rt. 1957 s. 178 på s. 180.

Det må også foretas en annen presisering av utgangspunktet om at ulemper ikke reduserer fordelsfradragene etter § 9. I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å si om en bestemt virkning utgjør en fordel eller en ulempe. Et overskjønn i RG 2004 s. 1522 illustrerer dette poenget. Tiltaket gikk her ut på at hytteeiendommene i Moldemarka ved ekspropriasjon fikk påheftet negative servitutter, som blant annet satte forbud mot utbygging. Det ble samtidig opparbeidet stier i området, som lettet adkomsten til hyttene. Kommunen krevde fradrag for fordeler både som følge av byggeforbudet og stien. Når det gjaldt byggeforbudet ble det anført at dette medførte en verdistigning, ettersom hytteeierne nå kunne ”forvente å beholde sitt fredelige og idylliske hyttemiljø”. Til dette bemerket retten at noen vil ”utvilsomt se en verdi i at hyttene ligger svært spredt og at området forblir slik også fremover, mens andre gjerne hadde sett ’utvikling’ i området og tettere fritidsbebyggelse.” Når det gjaldt stien, lettet denne definitivt adkomsten til hyttene, men kunne også føre til ulemper som større risiko for hærverk og tyveri. Noen verdistigning kunne dermed ikke konstateres. Lagmannsrettens *resonnement* virker riktig når det gjelder reguleringen. Her var det bare spørsmål om et bestemt tiltak skulle anses som en fordel eller en ulempe. Hvis man ikke kan slå fast om responsen i markedet vil være positiv eller negativ, kan neppe fordelsvilkåret i bestemmelsen være oppfylt. Når det gjelder stien ville nok det korrekte ha vært å vurdere fordelene ved å få lettere adkomst og ulempene ved å få en sti så nær eiendommene etter hver sine regler – hhv. § 9 og § 8. Fordelene skulle kommet i fradrag kun dersom de ikke måtte anses for å være alminnelige. Ulempene måtte

sannsynligvis vurderes som nærføringsulemper ettersom de fulgte av selve tiltaket, og dermed hadde karakter av ”naborettslige” ulemper.

Utgangspunktet om at fordeler og ulemper må ses uavhengig av hverandre, passer likevel dårlig for fordeler som *er av samme art* som en ulempe. Dette fremstår som særlig klart når et bestemt fenomen vil utgjøre en særulempe om det tilføres, men en særfordel dersom det reduseres. Dette vil typisk gjelde støy og andre nærføringsvirkninger fra vei. Dommen inntatt i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) slår f.eks. fast at støyreduksjon fra vei kan ses som en særfordel, til tross at tilførsel av støy utvilsomt er en alminnelig ulempe.⁹⁴

Situasjonen kan være at støy tilføres på én kant av resteiendommen, men samtidig forsvinner på en annen kant av denne, som følge av at en vei blir omlagt. Tilfellet kan også være at én type støy erstattes av en annen type støy. Ser man her isolert på fordelene og ulempen, vil altså fordelene trekkes fra i sin helhet etter § 9, mens ulempen vurderes etter tålegrenseregelen i naboloven § 2. Det er imidlertid på det rene at det også ved anvendelsen av nabolovens § 2 må tas hensyn til fordeler.⁹⁵ I eksempelet like ovenfor vil altså fordelene komme til fradrag ved tålegrensevurderingen etter naboloven § 2. Vederlagsloven § 9 kommer dermed ikke direkte til anvendelse, da dette ville ha medført dobbelt fradrag. Fordeler som er av lik art som en påført ulempe, må altså komme til fradrag etter vederlagsloven § 8 jf. naboloven § 2.

Dette er i samsvar med det Husaasutvalget skriver om tilfellene hvor det oppstår en fordel av samme art som en ulempe.⁹⁶ Utvalget bruker som eksempel at en vei blir ubrukelig som følge av tiltaket, samtidig som det tilføres en ny vei på en annen kant. Perspektivet synes å være at her oppstår det i det hele tatt ikke noe tap. Poenget i slike tilfeller, er at fordelene ikke vurderes etter § 9, men som et ledd i å komme frem til tapsposten for ulemper etter

⁹⁴ Nærmere om denne problemstillingen i 5.2.

⁹⁵ Eriksen (2007) s. 107.

⁹⁶ Se NUT 1969: 2 s. 123.

§ 8.⁹⁷ Ved særulemper vil slike former for fradrag skje ved at selve det økonomiske tapet, og dermed også ulempeerstatningen, reduseres. Ved alminnelige ulemper gjelder også kravet om økonomisk tap, men her kan fradrag også skje ved at fordelene tas med i tålegrensevurderingen etter nabolovens § 2. Dersom endringen alt i alt innebærer en fordel – for eksempel fordi støyreduksjonen overstiger støyøkningen – vil imidlertid § 9 komme til anvendelse for det resterendes del. Differansen kan da komme til fradrag i en eventuell grunnerstatning, eller i erstatning for andre ulemper.

Husaasutvalget gir uttrykk for at også alminnelige fordeler vil kunne komme til fradrag når en fordel er av samme art som en ulempe, og altså forutsetningsvis at fordelene fradras som en del av anvendelsen av ulemperegelen.⁹⁸ Dette er ikke snakk om en utvidende tolkning av § 9, men rett og slett et spørsmål om fastsettelse av ulempeerstatningen, uavhengig av § 9.⁹⁹ Det er her naturlig å også ta de alminnelige fordelene i betraktning, ettersom det man skal frem til er størrelsen på selve ulempen. Dette får imidlertid ikke betydning i forhold til problemet med doble fradrag, ettersom alminnelige fordeler ikke skal komme til fradrag etter § 9. Problemet med doble fradrag oppstår først og fremst når man lar en særfordel komme i betraktning ved utmålingen av ulempeerstatningen, eller ved tålegrensevurderingen. I hvilke tilfeller det er aktuelt å gjøre slike fradrag utenfor § 9, faller utenfor denne avhandlingens tema.¹⁰⁰ Det sentrale her er å påpeke at en fordel ikke først kan redusere erstatningen etter § 8, og deretter komme til fradrag etter § 9.

Som en sammenfatning kan man si at fordelene må være økonomisk målbar, og ha en positiv innvirkning på verdien av resteiendommen. Dette er ikke til hinder for at en fordel

⁹⁷ NUT 1969: 2 s. 123 og Stordrange (2000) s. 279. Fra skjønnspraksis, se f.eks. LA-1997-126. De fordelene som står i nær sammenheng med ulempene tas her i betraktning i forbindelse med ulempeerstatningen, mens øvrige fordeler behandles etter § 9. I samme retning fra tiden før lovfestingen, se Castberg (1964) s. 270.

⁹⁸ NUT 1969: 2 s. 122. Eriksen (2007) s. 111 argumenterer imidlertid for at alminnelige fordeler ikke kan tas i betraktning etter naboloven § 2.

⁹⁹ Også drøftelsen hos Eriksen (2007) s. 107 flg., særlig på s. 111, ser ut til å forutsette dette.

¹⁰⁰ Se drøftelse hos Eriksen (2007) s. 107 flg., vedrørende nabolovens § 2 fjerde ledd.

skal komme til fradrag selv om den i og for seg veies opp av ulemper. Fordeler utlignes ikke av ulemper. Et unntak må imidlertid gjøres når en ulempe og fordel av lik art oppstår ved samme ekspropriasjonstiltak. Dersom tiltaket for eksempel innebærer at støy tilføres på en kant av eiendommen, men faller bort på en annen kant, må fordelene her tas i betraktning i forbindelse med ulempeerstatningen etter § 8, og altså uavhengig av § 9. I den grad fordelene ikke kommer til fradrag i forbindelse med utmålingen av ulempeerstatningen, vil den også kunne vurderes etter § 9. Videre må det foretas to presiseringer av hovedregelen om at ulemper ikke utligner fordelene: I tilfellene hvor det er grunnlag for både fordelsfradrag og ulempeerstatning, kan disse erstatningspostene utligne hverandre slik at begge ”faller bort”. Det som egentlig skjer her er at det foretas fordelsfradrag i form av at ulempeerstatningen faller bort. Dette er forenlig med hovedregelen. Videre må det presiseres at fradrag forutsetter at man kan konstatere at en bestemt virkning utgjør en fordel, og ikke en ulempe. Dersom en virkning, som at et område blir mer tilgjengelig, ikke kan klassifiseres som det ene eller det andre, kan ingen verdistigning konstateres.

3.2 Forholdet mellom avstått del og gjenværende eiendom – salgsverdi og bruksverdi

Det er ovenfor slått fast at det kun er økonomisk relevante fordeler som kan tas i betraktning etter § 9. Det er dernest konstatert at det ikke er nødvendig med en netto verdistigning på resteiendommen for at fordelsvilkåret etter § 9 skal være oppfylt. I dette avsnittet skal det undersøkes nærmere hva som skal til for at vilkåret om verdistigning (i betydning økonomisk relevant fordel) er oppfylt.

Det klare utgangspunktet må som nevnt ovenfor være at verdistigning både i form av økt omsetningsverdi og i form av økt bruksverdi vil kunne tas i betraktning som fordel etter § 9. På det avståtte arealet vil ekspropriaten, som nevnt i 1.2.1, kunne kreve den beregningsmåten som vil gi høyest erstatning av salgsverdi eller bruksverdi, jf. vederlagsloven § 4. I begge tilfellene er det imidlertid sikker rett at eiendommen både

rettslig og faktisk må kunne utnyttes på den måten utmålingen forutsetter.¹⁰¹ Utnytter man eiendommen til bolig, kan man altså ikke kreve å få erstatningen utmålt etter en tenkt høyere bruksverdi, med mindre dette er i samsvar med en *påregnelig* utnyttelse av eiendommen. Spørsmålet etter § 9 blir om eksproprianten tilsvarende kan kreve fradratt verdiøkning i form av økt omsetningsverdi eller økt bruksverdi – alt ettersom hva som vil gi det høyeste fradraget – eller om man alltid må legge til grunn den samme formen for utnyttelse av eiendommen på resteiendommen som på ekspropriert del.¹⁰²

Vanligvis vil det nok være samsvar mellom påregnelig utnyttelse på restfeltet og på ekspropriert del, slik at problemet ikke kommer på spissen. Et sikkert holdepunkt må likevel være at fordelsfradragene ikke generelt kan begrenses til den utnyttelsesmåten som erstatningen på avstått del utmåles etter.¹⁰³ Hovedpoenget med fradrag er ifølge forarbeidene at det er ekspropriatens nettoresultat etter ekspropriasjonen som blir avgjørende, ikke tapet isolert sett.¹⁰⁴ Dette taler for at man også må se hen til de økonomiske realitetene på resteiendommen. Dreier det seg om store eiendommer, kan det være fullt ut påregnelig at det avstås areal som verdsettes som jordbruksland, samtidig som det finnes arealer på resteiendommen som er regulert til utbygging. Dette prinsippet fremkommer klart av plenumsdommen i Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen) i tilknytning til ulempeerstatning. Lagmannsretten hadde avvist erstatning for nærføringsulemper på gjenværende areal, som var planlagt utparsellert til tomter, under henvisning til at ekspropriert areal var verdsatt etter jordbruksverdi. Høyesterett, og begge partene i saken, var enige om at dette var feil rettsanvendelse. Under ”ingen omstendigheter” kunne det ifølge førstvoterende være ”avgjørende for spørsmålet om eieren tilkommer ulempeerstatning som nevnt, om de arealer som avståes til veigrunn erstattes etter

¹⁰¹ Se f.eks. Kolrud (1988) s. 66.

¹⁰² Det må presiseres at det som drøftes her er hvorvidt en fordel i det hele tatt kan anses oppstått, ikke hvordan fradraget nærmere skal utmåles.

¹⁰³ Dette spørsmålet har jeg drøftet i telefonsamtale med Bjørn Stordrange 7. desember 2009.

¹⁰⁴ NUT 1969: 2 s. 123.

tomteverdi eller ikke”.¹⁰⁵ Det samme syn er gitt uttrykk for i dommen i Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet).¹⁰⁶

Selv om disse uttalelsene gjelder ulempeerstatning, må synspunktet i like stor grad gjelde fordelsfradragene. Hensynet til konsistens i regelverket tilsier at når ekspropriaten i slike tilfeller kan kreve ulempeerstatning i forbindelse med en bestemt bruk av eiendommen, kan det ikke ses bort i fra fordeler som knytter seg til samme bruken. Som utgangspunkt må derfor eksproprianten kunne kreve fradrag etter den utnyttelse av eiendommen som gir høyest fradrag, såfremt dette er i samsvar med påregnelig utnyttelse av restfeltet.

3.3 Nærmere om vurderingen av om det foreligger en fordel

Ovenfor er det nevnt at en fordel må gi utslag i enten økt omsetningsverdi eller bruksverdi for å bli tatt i betraktning etter § 9. I dette avsnittet skal det ses nærmere på hvordan man kommer frem til om en slik relevant fordel foreligger. Det tar særlig sikte på tilfellene hvor ekspropriaten foretrekker situasjonen på eiendommen slik den var før inngrepet, eller at han av forskjellige grunner ikke ønsker, eller kan, utnytte den aktuelle fordelene.

3.3.1 Særlig om fordeler som øker salgsverdien på restfeltet

Spørsmålet som drøftes i dette avsnittet, er hvordan man avgjør om det foreligger en fordel som har ført til en økning i resteiendommens salgsverdi. Eksplisitte drøftelser av dette spørsmålet finnes verken i lovforarbeidene eller i rettspraksis. Det er imidlertid viktig å huske at det i utgangspunktet ikke er vesentlige forskjeller på verdsettingen etter vederlagsloven § 5 første og annet ledd, og ved frivillig avhending.¹⁰⁷ Dette kommer bl.a. til uttrykk ved at det skal tas utgangspunkt i hva ”vanlege kjøparar” er villige til å betale for eiendommen (første ledd), og i den sammenheng hva som er den påregnelige utnyttelsen av

¹⁰⁵ Se dommen på s. 542

¹⁰⁶ Se dommen på s. 1089.

¹⁰⁷ Innst. O. nr. 27 (1983-1984) s. 5.

eiendommen (annet ledd). Dette er naturlige utgangspunkter også for å vurdere om det oppstår en økonomisk relevant fordel på restfeltet. Til syvende og sist er det markedet og ”vanlige kjøpere” som vil avgjøre om en fordel medfører økt verdi også for resteiendommen.

Verdivurderingen etter vederlagsloven § 5 første og annet ledd er objektiv, i den forstand at det ses hen til hva ”vanlege kjøparar” må antas å være villige til å gi for eiendommen. Man ser her bort fra om ekspropriaten noen gang ville solgt eiendommen, og hva som er det aktuelle tapet til *akkurat denne* eieren.¹⁰⁸ Hovedsynspunkter er at det er eiendommen som sådan som avstås, og at tapet representeres av det en alminnelig kjøper ville gitt for eiendommen. Spørsmålet som skal drøftes her, er om det samme også gjelder på restfeltet. Det faktum at eieren mest sannsynlig kommer til å beholde resteiendommen, kan tale for at det her tas hensyn til individuelle forhold. Dersom eieren er døv, vil han for eksempel ha lite personlig glede av støy faller bort.

Både rettspraksis og skjønnspraksis går her i retning av at man både ser bort fra om ekspropriaten ønsker å selge, og hva han selv anser som en fordel, men legger vekt på hva alminnelige kjøpere ville anse som relevant. Overskjønnet inntatt i RG 1984 s. 1051 (Glads vei) synes illustrerende for rettstilstanden. Det ble her ekspropriert for å utvide en vei som gikk gjennom et villaområde. En rekke med 10 boligeiendommer måtte i den forbindelse avstå grunn fra hagen. Lagmannsretten tok, ut ifra en konkret vurdering av resteiendommene, utgangspunkt i at det ville være mulig å bebygge disse med minst en boenhet til. Retten gikk også ut ifra at bygningsmyndighetene ikke ville ha innvendinger mot ytterligere bebyggelse. Det var likevel etter plan- og bygningsloven en forutsetning for utbygging at tomtene fikk godkjent vei, og Lagmannsretten la til grunn at ”godkjent vei” ville si den veibredden som fulgte av gjeldende reguleringsplan. Etter ekspropriasjonen ble dette kravet oppfylt. Selv om kommunen vanligvis ikke krevde refusjon for slike utgifter, ble det lagt til grunn at kommunen ville ha stilt som krav for utbygging at grunneier selv

¹⁰⁸ Rt 1999 s. 138 (Østmarka) s. 142.

sørget for slik godkjent vei. Det ble uttrykkelig uttalt at det ikke var relevant at ekspropriatene ikke hadde søkt om fradelings- eller byggetillatelse. Ifølge Lagmannsretten var det

” ... den enkelte grunneiers valg om han vil realisere den gevinsten som ligger i at eiendommene etter veiutvidelsen blir mer verdifulle. Den økonomiske fordel eiendommene tilføres ved at de gjennom veiopparbeidelsen blir byggeklare for ytterligere bebyggelse uten at den som skal bygge må påta seg fremtidige forpliktelser m.h.t. veiopparbeidelsen, overstiger etter lagmannsrettens mening langt det tap eiendommene påføres ved at det tas grunn ut over rammen i veierklæringene.”

Saksforholdet er nært beslektet med saken i Rt. 2006 s. 282 (Førde), hvor førstvoterende i sin begrunnelse bl.a. viste til overskjønnet om Glads vei.¹⁰⁹

Det kan være tvilsomt om sakene i Glads vei og Førdedommen er egnet for generaliseringer om at fordelsvilkåret alltid er oppfylt så lenge det har skjedd en objektiv økning i salgsverdien. Som det uttales i Førdedommen, ligger slike fordeler i ”kjerneområdet” for det som må regnes som særfordeler.¹¹⁰ Det var derfor en presumsjon for at slike fordeler måtte komme til fradrag. Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen), gjelder imidlertid et tilfelle av verdistigning i form av økt omsetningsverdi på fullt bebygde boligeiendommer. Verdiøkningen skyldtes at E-18, som tidligere hadde ligget i nær avstand til husene, ble lagt i en såkalt miljøttunnel, slik at eiendommene ble kvitt vesentlige støy- og støvplager. Dommen inneholder en grundig gjennomgang og drøftelse av § 9, og tidligere praksis, teori og forarbeidsuttalelser om denne. Det ble ikke stilt opp som noe krav for fradrag at realisasjon eller utleie var påregnelig. Det var nok at overskjønnet vurderte om

¹⁰⁹ Se dommen i avsnitt 37.

¹¹⁰ Hva som menes med dette, drøftes nærmere under i 5.4.

det forelå en ”særlig verdistigning”, og om fradrag burde gjøres ut i fra en vurdering av ”likhet og rimelighet”.¹¹¹

Også et overskjønn fra Eidsivating avsagt 23. juni 1994 synes å være representativt for rettstilstanden.¹¹² Det ble også her ekspropriert til vei. Erstatning for avstått havegrunn, ødelagt hekk og estetiske ulemper ble her satt til null, fordi særfordelen ved å få støyskjerm alt i alt førte til en verdiøkning på eiendommen. Ekspropriaten hadde påpekt at han foretrakk den tidligere situasjonen med støy fremfor støyskjermen. Lagmannsretten anså dette som irrelevant, og understreket at det var ”reduksjonen i den objektive salgsverdi” som skulle erstattes. Det avgjørende ble om ”den alminnelige kjøper ville gi noe mindre for eiendommen” slik den fremsto etter inngrepet.

Selv om det ovenstående går klart i retning av at fordelsbegrepet i § 9 må forstås objektivt, er det ikke dermed sagt at all slik verdistigning heretter vil komme til fradrag. Som nevnt, og som jeg vil komme nærmere inn på nedenfor under i kap. 5, åpner Matjorddommen for at det – selv om man kommer til at det foreligger en ”særlig verdistigning” – må foretas en vurdering av om det vil være i tråd med rimelighet og likhet å la fordelene komme til fradrag. Førdestdommen åpner også, som nevnt ovenfor i punkt 1.5, for rimelighetsbetraktninger i tilknytning til selve utmålingen av erstatningen. Selv om dommene ikke inneholder noen nærmere beskrivelse av denne rimelighetssensuren, antar jeg at det i enkelte tilfeller kan være urimelig å ikke se hen til grunneiers spesielle situasjon, dersom han ikke kan ha noe som helst interesse av den aktuelle fordelene.

3.3.2 Særlig om fordeler som gir økt bruksverdi på restfeltet

Det er i forrige punkt antatt at vurderingen av fordeler på resteiendommen i form av økt salgsverdi er objektiv. Spørsmålet blir om det samme gjelder for fordeler som er relevante i forhold til bruksverdi. Slike fordeler må gi seg utslag i en økt avkastning på eiendommen

¹¹¹ Se dommen på s. 2009.

¹¹² LE-1993-2775.

for å tas i betraktning. Skal man ta utgangspunkt i hva som ville gi økt avkastning for en ”vanlig” grunneier på den aktuelle eiendommen, eller skal man legge til grunn de egenskaper og muligheter den aktuelle grunneieren sitter med? Spørsmålet vil kunne ha stor betydning for fradragsspørsmålet. Eksproprianten krever for eksempel fradrag som forutsetter en driftsform som i og for seg ville være både rasjonell og påregnelig, men som den aktuelle grunneieren overhodet ikke har noen interesse av. Ekspropriaten kan også ha spesielle egenskaper som gjør ham bedre egnet til å utnytte potensielle fordeler enn den alminnelige eier. Nedenfor vil det drøftes om han i slike tilfeller må tåle fradrag.

3.3.2.1 Når subjektiv, men ikke objektiv, bruk vil medføre en fordel

Også når det gjelder fordeler som er relevante i forhold til bruksverdi, vil de prinsippene som gjelder for utmåling av slik erstatning på avstått del være relevante. Selv om § 6 ikke gjelder direkte på restfeltet, vil det av hensyn til sammenheng i regelverket være naturlig å tillegge denne bestemmelsen stor vekt. Etter § 6 er det mer tvilsomt om vurderingen blir fullstendig objektiv, sammenliknet med § 5.¹¹³ Det som drøftes under dette punktet er tilfellene hvor ekspropriaten driver en særlig lønnsom bruk, som ved den aktuelle ekspropriasjonen vil gi seg utslag i en særlig fordel på resteiendommen. Spørsmålet blir om ekspropriaten her kan slippe fradrag ved å vise til at bruken på resterende eiendom er mer effektiv enn det som kan forventes av en alminnelig grunneier.

Ordlyden i § 6 tar i likhet med § 5 utgangspunkt i den aktuelle eiendommen, og den utnyttelse som ”det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”. Det finnes imidlertid ikke noe som tilsvarer formuleringen ”vanlege kjøparar” i § 5 første ledd. Dette kan tale for at vurderingen blir mer subjektiv etter § 6, og knyttes opp mot den aktuelle ekspropriaten. Forarbeidene støtter opp om dette inntrykket. Det presiseres her at ”når det er tale om bruksverdi, er det i utgangspunktet avgjørende hvordan *ekspropriaten* ville ha utnyttet

¹¹³ Spørsmålet om forståelsen av vederlagslovens § 6 er omfattende, og kun enkelte hovedpoenger tas med her. For grundigere drøftelser av dette spørsmålet, se Andersen (2008) og Stordrange (2000) s. 157–162.

eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd (min utheving)".¹¹⁴ Dette inntrykket forsterkes ytterligere av § 4 første ledd annet punktum som slår fast at når eiendommen har en høyere bruksverdi enn salgsverdi "for eigaren", skal bruksverdi legges til grunn. Dette kan tyde på at man må ta utgangspunkt i den konkrete eieren ved vurderingen av hva slags bruk som skal legges til grunn på eiendommen.¹¹⁵

Dommen inntatt i Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud) inneholder enkelte uttalelser som kan være egnet til å trekke det ovennevnte utgangspunktet i tvil. Eksproprianten hevdet her at fremtidig tap måtte være begrenset til tapet for den *aktuelle* eieren, og at bruksverdibegrepet i loven var subjektivt, bl.a. under henvisning til den nevnte formuleringen "for eigaren" i § 4 første ledd. Høyesterett la imidlertid ikke annet i denne formuleringen enn at det som skulle erstattes var

"bruksverdien for den som sitter i eierposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særskilt interesse i den." ¹¹⁶

I saken hadde overskjønnet bl.a. uttalt at bruksverdibegrepet i § 6

"... i utgangspunktet er objektivt, – det er den påregnelige utnyttelse av eiendommen det der gis anvisning på, og denne er normalt uavhengig av hvem som er eier. Når avkastningen ved slik påregnelig drift som forholdene på stedet gir grunnlag for overstiger salgsverdien, skal denne bruksverdi erstattes etter § 4 første ledd annet punktum. Har en aktuell eier muligheter for en mer lønnsom drift enn andre ville ha, skal også denne høyere 'subjektive bruksverdi' erstattes, men i så fall naturligvis tidsbegrenset til denne eiers egen antatte driftstid." ¹¹⁷

¹¹⁴ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 58.

¹¹⁵ I denne retning også Stordrange (2000) s. 159.

¹¹⁶ Se dommen på s. 1360.

¹¹⁷ Se dommen på s. 1359.

Høyesterett var enig i dette synet på bruksverdibegrepet. Selv om det gis tilslutning til lagmannsrettens uttalelse om at påregnelig utnyttelse normalt er uavhengig av hvem som er eier, åpnes det også for å erstatte de *særlige mulighetene* den aktuelle eieren har. I de spesielle tilfellene hvor slike særlige muligheter tas i betraktning, er det også naturlig at personlige egenskaper ved eieren, som forventet driftstid, tas i betraktning. Noen slik særegen bruk var imidlertid ikke påberopt i Svenkeruddommen. Dommen innebærer at i et normalt tilfelle – hvor utnyttelsen av eiendommen er uavhengig av hvem som er eier – må det ses bort fra spesielle egenskaper ved den aktuelle eieren, som alder, gjenværende driftstid etc. Høyesterett forklarte dette med den nære sammenhengen med salgsverdireglene, som er objektivt formulert. En endring i bruksverdien, måtte antas å ”slå ut i en tilsvarende reduksjon i dens omsetningsverdi på ekspropriatens hånd.”¹¹⁸

Den konklusjon man kan trekke av dommen, er altså at bruksverdibegrepet i § 6 *som en hovedregel* er objektivt. Dette syn er også gitt uttrykk for i dommen inntatt i Rt. 1991 s. 217 (Ulvåkjølen). Det uttales her at det er ”den bruk som for vedkommende eiendom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnlaget. Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnstemaet.”¹¹⁹

I lys av Svenkeruddommen vil dette imidlertid ikke være til hinder for at det kan tas hensyn til særlige bruksmåter som ekspropriaten benytter, når disse vil gi en høyere avkastning. Med andre ord: Når ekspropriaten har en særlig interesse i eiendommen, er denne erstatningsberettiget etter § 6. Dette kan ses som et ”unntak” fra hovedregelen om objektivitet.¹²⁰

Dette unntaket må klart også kunne være relevant på restfeltet. Dersom ekspropriaten allerede driver en spesielt lønnsom form for bruk, vil han ikke kunne motsette seg fradrag

¹¹⁸ Se dommen s. 1360.

¹¹⁹ Se dommen s. 225.

¹²⁰ Andersen (2008) s. 36.

under henvisning til at bruken han driver på gjenværende eiendom ikke er i samsvar med objektiv bruk – som altså vil være knyttet til den bruken en alminnelig og forstandig eier ville utøve på eiendommen. Ekspropriaten må altså tåle fradrag selv om han er den eneste som ville være i stand til å utnytte den tilførte fordel. Det samme må antas å gjelde når den spesielle bruken ikke allerede er igangsatt, men det er påregnelig at slik utnyttelse vil igangsettes.¹²¹ Bruksverdivurderingen må i slike tilfeller knyttes til den aktuelle ekspropriaten. Det eksisterer dermed ikke noe absolutt krav om objektiv bruksverdi på restfeltet.

3.3.2.2 Når objektiv, men ikke subjektiv, bruk vil medføre at fordel oppstår – tilpasningsplikt.

Det kan tenkes at ekspropriaten ikke utnytter eiendommen sin på en optimal måte, eller slik en ”alminnelig, forstandig” eier ville utøve. Dette kan være på grunn av alt fra høy alder eller sykdom til at ekspropriaten rett og slett ikke ønsker å utnytte området på rasjonelt vis. Spørsmålet blir her i hvilken grad det kan legges til grunn en bruk som er i samsvar med det som er objektivt påregnelig, altså om man skal se bort i fra disse spesielle egenskapene ved ekspropriaten. Ekspropriaten får for eksempel tilført ny grunn som kan opparbeides og dyrkes. Kan da eksproprianten kreve at grunneier utnytter den nye jorda? Problemstillingen har nær sammenheng med ekspropriatens tilpasningsplikt. Det er ikke tvilsomt at ekspropriaten har en alminnelig plikt til å begrense ekspropriantens tap.¹²² Hvor langt man kan trekke denne tapsbegrensningsplikten, vil kunne være avgjørende for om man skal se bort fra spesielle egenskaper ved ekspropriaten som gjør at utnyttelse av fordel vil være problematisk for ham.

Dette er for øvrig et spørsmål som ofte oppstår utenom § 9. Spørsmålet om hvorvidt ekspropriaten har en plikt til å utnytte slike muligheter på resteiendommen, vil gjerne oppstå som spørsmål om hvorvidt det i det

¹²¹ Se til illustrasjon LE-1998-51: Nytt strømmett åpnet også for bruk av resteiendommen til forretningsformål. Denne var tidligere brukt som bolig, men det var på det rene at eierne ønsket å ta eiendommen i bruk til et slikt formål. Fradrag kunne dermed gjøres etter § 9.

¹²² Se Stordrange s. 108.

hele tatt foreligger et økonomisk tap på selve det eksproprierte arealet. Poenget i denne sammenhengen er at i den grad § 9 benyttes, kan det også gjøres fradrag i erstatningen for eventuell verdistigning som overstiger den aktuelle erstatningsposten tilpasningen kan redusere. Dersom ekspropriaten for eksempel må avstå dyrket mark, men blir tilført ny matjord et annet sted på eiendommen, kan det ligge innenfor tilpasningsplikten etter § 6 å utnytte denne. Så langt ekspropriaten kan utnytte denne jorden og få en like god avkastning som tidligere, er det ikke oppstått noe økonomisk tap etter § 6. Dersom situasjonen imidlertid er at den nye jorden er av bedre kvalitet enn den avståtte, eller at det nå kan dyrkes på et større område, vil § 9 kunne komme til anvendelse, slik at de økte avkastningsmulighetene kan komme til fradrag også i andre erstatningsposter, for eksempel i erstatning for arronderingsulempen. Dersom det imidlertid ikke kan kreves at ekspropriaten tar i bruk den nye jorden og dyrker opp denne i stedet, vil det selvsagt ikke kunne gjøres noe fradrag etter § 9.

Vedrørende verdsettelsen av avstått areal, vil eksproprianten gjerne i slike tilfeller hevde at han likevel har krav på at objektiv, påregnelig bruk legges til grunn. Dette vil i stor grad være i samsvar med rettspraksis. Dommen inntatt i Rt. 1999 s. 138 (Østmarkadommen) viser for eksempel at det kan ses bort fra selvpålagte restriksjoner på avstått del. Men skal det også ses bort fra individuelle, selvpålagte restriksjoner hos ekspropriaten på gjenværende areal, som innebærer at fordel ikke oppstår der? Ekspropriaten får f.eks. tilbud om å få tilført jord på resteiendommen som kan dyrkes og dermed utgjøre en verdistigning på eiendommen. Det er imidlertid ikke aktuelt for akkurat denne ekspropriaten å utnytte denne nye jorden. Skal man i et slikt tilfelle se hen til den objektive løsningen i Østmarkadommen, eller det subjektive "unntaket" fra objektivitetsprinsippet som Svenkeruddommen åpner for?

En rekke høyesterettsdommer taler klart for et objektivt syn, ettersom de går langt i å forstå bruksverdbegrepet objektivt, under henvisning til tilpasningsplikten. I dommen i Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) uttales følgende:

"Tilpasningskravet er således nær knyttet til påregneligheten, idet det må anses som påregnelig at det vil skje en tilpasning, hvor det er mulig. Her kan nevnes omlegging av skogsbilveiplaner eller forskyvning av hogstområder m v som typiske eksempler. Hensynet til en jevn beskjeftigelse av arbeidsstokk og maskinpark kan også nevnes. Ekspropriatens øvrige skog har derfor vesentlig

betydning. Her er ikke tilpasningskravet vesensforskjellig fra det som legges til grunn ved ekspropriasjon av ikke fornybare ressurser som grus og tomtearealer, selv om det konkret kan gi seg forskjellige utslag. Tilpasningskravet innebærer også at ekspropriaten må akseptere en driftsomlegging som før inngrepet ville vært å anse som upåregnelig.”¹²³

Relevansen i forhold til § 9 understrekes av at de fleste dommene om tilpasningsplikt faktisk gjelder tiltak ekspropriaten kan iverksette på den resterende eiendommen (av hensyn til at tapet på avstått areal skal reduseres tilsvarende). Det må etter disse dommene være på det rene at tilpasningsplikten innebærer at man i stor grad må se hen til den utnyttelse en alminnelig, fornuftig grunneier vil foreta. På bakgrunn av disse dommene, må det antas at også ekspropriaten i tilknytning til § 9 må kunne foreta seg tilpasninger som innebærer at fordeler realiseres på eiendommen. Dette synes i stor grad å stemme overens med synet i skjønnspraksis. Det kan f.eks. vises til overskjønnet i RG 1988 s. 270. Grunneier måtte avgi grunn til bl.a. parkeringsplasser, men måtte tåle fradrag etter § 9 på grunn av at en bekk ble fylt igjen, slik at ekspropriaten ”med begrensede arbeider” kunne opparbeide nye parkeringsplasser her.

Alt i alt vil det nok kunne forventes at en ekspropriat som allerede utøver en form for bruk, eller det er påregnelig at han kommer til å gjøre dette, vil utnytte eiendommens muligheter innenfor denne bruken

Det kan også spørres hvorvidt ekspropriaten på grunnlag av tilpasningsplikten er forpliktet til å ta imot grunn fra eksproprianten, eller ta imot andre tilbud, som kan bringe § 9 til anvendelse. Pedersen ser i sin fremstilling ut til å anta at eksproprianten i det hele tatt ikke kan kreve å få utføre tiltak på resteiendommen for å redusere tapet, eller at ekspropriaten tar imot annen erstatningseiendom.¹²⁴ Dette synet er i samsvar med veilovens § 8, som slår fast at grunneier under visse betingelser kan få rett til å overta nedlagt vei som går langs

¹²³ Se dommen på s. 226

¹²⁴ Pedersen (1990) s. 180.

eiendommen. Veglovkomitéen hadde foreslått at vegmyndighetene, når det ble ansett for rimelig, kunne kreve at grunneier tok imot slik grunn, men departementet forkastet dette forslaget uten videre begrunnelse.¹²⁵ At det ikke oppstilles en slik plikt, synes også best i overensstemmelse med det alminnelige erstatningsrettslige prinsipp om at naturalerstatning ikke kan kreves. På en annen side, vil særfordelsfradrag etter § 9 – som Pedersen også påpeker – alltid være en form for naturalerstatning.¹²⁶ Lovgiver har altså tillatt at ekspropriaten i visse tilfeller ikke får sin erstatning i penger.

Sett i sammenheng med den relativt vidtgående tilpasningsplikten som Høyesterett har lagt til grunn i f.eks. Ulvåkjølendommen kan mye tyde på at denne undertiden også må omfatte en plikt til å ta imot naturalerstatning, i form av erstatningsjord etc. Flere overskjønn støtter opp om dette synet, og kan være godt egnet til å illustrere den grensedragningen som er trukket opp av Høyesterett i disse sakene, jf ovenfor. I Borgartings overskjønn fra 13. mai 1996¹²⁷ legges det til grunn, under henvisning til Ulvåkjølendommen, at det måtte ligge innenfor tilpasningsplikten å ta imot dyrket mark som ekspropriaten tidligere hadde leid av kommunen. Det kan også vises til overskjønn fra Borgarting av 27. juni 2002, hvor retten gikk ut fra at det måtte ligge innenfor tilpasningsplikten å ta imot gammel veigrunn fra eksproprianten.¹²⁸ Veien hadde tidligere delt to jordteiger, og de arronderingsmessige fordelene ved å få denne grunnen tilført kom i fradrag etter § 9.¹²⁹

Det er imidlertid tvilsomt om det samme kunne blitt resultatet dersom det var på det rene at ekspropriaten ikke var *i stand* til å utnytte de tilførte arealene. Som sitatet fra Ulvåkjølendommen ovenfor viser, kan ikke tilpasningsplikten strekkes lenger enn til det som er praktisk mulig. I slike tilfeller vil det nok være en subjektiv forståelse som må

¹²⁵ Ot.prp. nr. 53 (1961-62) s. 60.

¹²⁶ Pedersen (1990) s. 180.

¹²⁷ LB-1995-2128.

¹²⁸ LB-2001-309.

¹²⁹ Veiloven § 8 har selv en fradragsregel, men denne kan ikke antas å omfatte mer enn vederlag for selve veien.

legges til grunn, i tråd med ”unntaket” i Svenkeruddommen. Det er også tvilsomt om tilpasningsplikten i noe tilfelle kan trekkes så langt at ekspropriaten kan forutsettes å endre driftsform på gjenværende areal, selv om ekspropriaten i og for seg ville være i stand til dette. Det er her Østmarkadommen som går lengst i å forutsette en slik endring på ekspropriert del, men dette er altså i ekspropriatens favør. For øvrig er det ingen av de andre dommene som forutsetter at ekspropriaten skal ta i bruk eiendommen til et annet *formål* enn det den tidligere har vært brukt til. Noe tvil kan knyttes til uttalelsene i Ulvåkjølendommen om at ekspropriaten i enkelte tilfeller må forutsettes ”å akseptere en driftsomlegging som før inngrepet ville vært å anse som upåregnelig.” Jeg er her enig med Stordrange i at objektiviseringen i dommene må begrenses til innenfor den aktuelle bruksform.¹³⁰ Ettersom det ikke kan utledes av de ovennevnte dommene at en overgang til ny bruksform kan påregnes, vil det være naturlig å legge mer vekt på forarbeidsuttalelsene nevnt i punktet ovenfor. Videre taler mye for at tilpasningsplikten ikke går like langt etter § 9, som når det er snakk om å mer direkte fastslå tapet på ekspropriert del. Dette skyldes at på det eksproprierede areal vil de ”fradrag” som gjøres som følge av tilpasningsplikten være begrenset til den aktuelle erstatningsposten som tilpasningen reduserer. Etter § 9 vil også andre poster, og også ulempeerstatningen, kunne reduseres eller falle helt bort.

3.3.3 Forholdet til reguleringsplaner og offentlige tillatelser

I likhet med på ekspropriert felt, må bruken som forutsettes på restfeltet etter ekspropriasjonen være lovlig.¹³¹ På ekspropriert felt er hovedregelen at regulerings- og arealplaner skal legges til grunn, også den planen det eksproprieres etter.¹³² Dette må også gjelde på restfeltet, og i enda større grad enn på ekspropriert del. De hensyn som på ekspropriert felt taler for å fravike dette prinsippet, er ikke relevante på restarealet, i og

¹³⁰ Stordrange (2000) s. 162. Det er også hovedinntrykket mitt at dette legges til grunn i skjønnspraksis. Se f.eks. 25. november 1991 fra Eidsivating (LE-1990-43) hvor det ble uttalt at ved vurderingen av tilpasningsplikten må det tas utgangspunkt i den ”driftsform” som grunneierne selv finner påregnelig.

¹³¹ Se f.eks. overskjønn av 20. november 1995 fra Borgarting (LB-1995-223). Det ble her ikke gitt fradrag for tilbakeført gammel veigrunn, ettersom arealet var bevaringsverdig og utnyttelsen båndlagt.

¹³² Se ovenfor 1.2.2.

med at ekspropriaten får beholde dette. Dette gjelder begge unntakene fra hovedregelen – kort oppsummert parkprinsippet og offentlige anlegg. Dette kan begrunnes på flere måter, og jeg anser det som tilstrekkelig å vise til at i den grad også resteiendommen rammes av rådighetsinnskrenkninger som en følge av reguleringsplanen, vil ikke dette medføre fordeler. Ekspropriaten vil være forpliktet til å forholde seg til disse reguleringene, og det kan selvsagt ikke da legges til grunn noe annet ved vurderingen av hva som er påregnelig bruk av restfeltet. På den annen side kan det selvsagt heller ikke ses bort fra reguleringer som får en positiv betydning for resteiendommen, som at planen åpner for utbygging.

Det må understrekes at det ikke er selve reguleringsendringen som eventuelt skal komme til fradrag. Fordelen må følge av ekspropriasjonstiltaket.¹³³ At en bestemt regulering er påregnelig, er imidlertid ofte en forutsetning for at en fordel på restfeltet skal kunne oppstå. Dette må antas å være en forutsetning i sakene hvor fordelen består i at restfeltet åpnes for utbygging som følge av veiutbygging. Et overskjønn gjengitt i RG 2001 s. 1236 illustrerer dette. Fordelen ble her beskrevet som at eiendommens utnyttelsespotensiale ”etter reguleringsbestemmelsene” kunne utnyttes fullt ut som en følge av tiltaket.

Dersom det er påregnelig at det vil gis dispensasjon fra gjeldende regulering, eller at denne vil endres, vil det på ekspropriet areal etter en konkret vurdering kunne ses bort fra reguleringsplanen.¹³⁴ Det samme må også gjelde på restarealet, se som eksempel overskjønn fra Frostating av 20. juni 2006, som bl.a. gjaldt spørsmål om fradrag for fordel ved at resteiendom kunne få ordnet adkomstforholdene gjennom en nyetablert rundkjøring.¹³⁵ Eiendommen lå nær Molde sentrum, men var regulert til landbruksformål. Retten kom likevel, bl.a. under henvisning til behovet for næringstomter i området, til at det var påregnelig med en omdisponering av området, og at utbygging kunne være aktuelt noen år frem i tid.

¹³³ Se nedenfor i 4.1.

¹³⁴ Jf. bl.a. Rt. 1975 s. 1041 (Ørfiske), Rt. 2004 s. 2010 (Lørenskog) og NOU 1981: 5 s. 83.

¹³⁵ LF-2006-45694.

Det er imidlertid ikke nok å slå fast at fordelene må være forenlig med aktuell eller påregnelig regulering. Det må også være påregnelig at det blir gitt nødvendig tillatelse til at fordelene kan utnyttes i grunneiers favør, dersom dette er påkrevd. Dersom en nyanlagt vei fører til at avkjørsel meget rimelig kan etableres for et fremtidig utbyggingsfelt, må det fortsatt være påregnelig at nettopp denne adkomstløsningen faktisk vil bli tillatt fra det offentliges side. I saken fra Frostating nevnt like ovenfor, kom lagmannsretten til at fradrag ikke kunne skje, selv om omdisponering til utbyggingsområde var påregnelig. Dette skyldtes at det enda var for usikkert om nettopp den nyetablerte rundkjøringen ville bli valgt som avkjørsel til området.

3.3.4 I hvilken grad hindres fradrag av at ekspropriaten har betalt for fordelene gjennom skatter, offentlige avgifter, refusjon mv.?

Det er ovenfor i punkt 3.1 lagt til grunn at i den grad det gjøres fradrag i forbindelse med ulempeerstatningen, skal ikke § 9 anvendes direkte. Dette er fordi ekspropriaten ikke skal bli nødt til å gi fra seg den samme fordelene to ganger. Han ville da ikke få full erstatning slik Grunnloven § 105 krever. Det som skal drøftes i det følgende, er hva som blir resultatet dersom ekspropriaten allerede har betalt for hele eller deler av fordelene gjennom andre ordninger, som skatter og avgifter. Det kan hevdes at fradrag i slike tilfeller ville innebære betaling for den samme fordelene to ganger. Den samme begrunnelsen sett fra en annen side innebærer at eksproprianten, som allerede har fått finansiert den aktuelle fordelene gjennom skatter eller avgifter, ved et senere fradrag får en ufortjent fordel.

Høyesterett har ved løsningen av spørsmålet i stor grad bygd på disse hensynene når det gjelder spørsmål om fradrag etter vederlagslovens § 5 fjerde ledd. Denne regelen innebærer som nevnt ovenfor i 1.3 at det skal ses bort fra verdiendringer på avstått del som kan tilbakeføres til visse investeringer som eksproprianten har foretatt. Den sentrale dommen er Rt. 1991 s. 305 (Oppdal). Ett av spørsmålene Høyesterett stod overfor her, var om det skulle gjøres fradrag for (ses bort fra) verdistigning som skyldtes kommunens investeringer i vann- og kloakkanlegg. Det var på det rene at kommunen i sin helhet fikk dekket disse utgiftene gjennom tilknytnings- og årsavgiftene, som også ekspropriaten for sitt

vedkommende hadde betalt, og som fortsatt ville bli betalt på ekspropriert del i fremtiden.¹³⁶

Overskjønnet hadde tatt utgangspunkt i dobbeltbetalingshensynet som den hovedsakelige begrunnelsen for fradragsregelen i § 5 fjerde ledd, og nektet fradrag for denne verdistigningen, ettersom den ville ”inngå i grunnlaget for de ordinære tilknytningsavgifter for vann og avløp som belastet tomtekjøperne direkte”.¹³⁷ Lagmannsretten hadde også pekt på at kommunen ville få dobbeldekning om verdistigningen skulle trekkes fra erstatningen. Høyesteretts flertall tok utgangspunkt i ordlyden i § 5 fjerde ledd, som ikke tilsa innfortolkning av slike begrensninger. Spørsmålet ble deretter om man på grunnlag av formålsbetraktninger måtte innskrenke rekkevidden av bestemmelsen.

Førstvoterende viste til uttalelser i Ot.prp. nr. 50 (1982-83) på s. 58 om at dersom ekspropriaten allerede hadde betalt for en investering, måtte fradraget etter § 5 fjerde ledd reduseres tilsvarende. Forarbeidene brukte her refusjon som eksempel. Førstvoterende sluttet seg til denne uttalelsen, og tok utgangspunkt i hensynet til at ekspropriaten ikke skal betale dobbelt opp for den samme verdistigningen:

”Det som skjer er at kommunen gjennom avgifter som rammer alle utbyggere og alle huseiere i kommunen, får dekket sine omkostninger til kloakkanleggene. De må betale disse avgiftene *uten hensyn til om eller i hvilken grad deres eiendommer er tilført verdi* gjennom fremføring av kloakk. Jeg kan ikke se at en slik utgiftsdekning, *uten konkret sammenheng* med den investering som har tilført bestemte eiendommer verdiøkning, kan danne grunnlag for en begrensning av fradragsadgangen på samme måte som tilfelle er hvor den som utsettes for ekspropriasjon allerede har utredet verdistigningen gjennom refusjon. Etter min mening tilsier ikke inndekning gjennom slik betaling at fradragsadgangen kommer i en annen stilling enn hvor kommunen gjennom andre generelle

¹³⁶ Det ble ekspropriert for å tilfredsstille behovet for boligtomter.

¹³⁷ Se dommen s. 307

innkrevningsmåter skaffes økonomiske ressurser til å gjennomføre kommunale investeringer, som for eksempel hvor midlene kommer fra eiendomsskatt eller den alminnelige kommuneskatt (mine uthevinger).”¹³⁸

Én dommer dissenterte på dette punktet. Han la vekt på at det var snakk om innbetalinger til et bestemt formål, og det ikke kunne få betydning om kommunen valgte avgifter eller refusjon for å få dekket disse utgiftene.

Flertallets syn kan forstås slik at det stilles opp et krav om nødvendig årsakssammenheng mellom verdistigningen og den alternative finansieringsmåten, for at fradrag senere skulle være utelukket. Dersom ekspropriatene måtte betalt uavhengig av den konkrete investeringen som er foretatt, anses de ikke for å betale to ganger for *den samme* fordelen, selv om det også gjøres fradrag etter § 5 fjerde ledd.

Det må være på det rene at dette strenge kravet vil være oppfylt ved refusjon. Dette omtales som en ”selvfølgelig” av Høyesterett i Oppdaldommen.¹³⁹

Spørsmålet blir så hvorvidt et tilsvarende syn også kan legges til grunn etter § 9. Bestemmelsene er som nevnt forskjellige, bl.a. på den måten at § 5 fjerde ledd gjelder det avståtte areal, mens § 9 gjelder gjenværende del. Når Høyesterett har slått fast at visse avgifter, og skatt i sin alminnelighet, ikke kompenserer konkret for den verdistigning det gjøres fradrag for, er det lite trolig at de ville ansett en slik konkret sammenheng for å foreligge ved spørsmål om fradrag etter § 9.¹⁴⁰ Hensynet til at ekspropriaten ikke skal måtte betale to ganger er ikke noe mindre relevant etter denne bestemmelsen.

På bakgrunn av det ovenstående må det kunne konkluderes med at det avgjørende også etter § 9 vil være om den konkurrerende finansiering for eksproprianten har en ”konkret

¹³⁸ Se dommen på s. 311.

¹³⁹ Se dommen på s. 311.

¹⁴⁰ I denne retning også Plan- og bygningsrett (2000) s. 571.

sammenheng” med selve fordelen/investeringen, eller om dette er noe som alle må betale uavhengig av om de oppnår den aktuelle fordelen.

4 Ekspropriasjonstiltaket må føre med seg fordelene

4.1 Utgangspunkter

Som nevnt allerede i avhandlingens innledning, berodde spørsmålet om fradrag for særfordeler tidligere i stor grad på et spørsmål om årsakssammenheng. Dette kravet var imidlertid knyttet til *selve skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler*. Kravet gikk ut på at man måtte spørre om det var nødvendig med ekspropriasjon fra *akkurat denne* eiendommen for at fordelene skulle oppstå. Kun dersom svaret var ja, ble fordelene ansett som særfordel. Dommen inntatt i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) slo klart fast at dette skillet ikke lenger var uttrykk for gjeldende rett.

Det finnes likevel et krav om årsakssammenheng etter § 9. Dette kommer til uttrykk gjennom formuleringen ”som oreigningstiltaket fører med seg”. Det dreier seg altså om et krav om årsakssammenheng mellom selve ekspropriasjonstiltaket og fordelene.¹⁴¹ Ettersom spørsmålet om streng årsakssammenheng er avklart, finnes det ikke holdepunkter for å legge til grunn at årsakskravet etter § 9 skiller seg vesentlig fra kravet slik det ellers forstås både i ekspropriasjonsretten og i den alminnelige erstatningsretten. Utgangspunktet er et differansesynspunkt – dersom fordelene ville oppstått uavhengig av tiltaket, foreligger ikke nødvendig årsakssammenheng.¹⁴² Nærværende fremstilling vil av omfangsmessige hensyn ikke gå inn på generelle drøftelser av selve årsakskravet, spesielle problemer vedrørende samvirkende årsaker o.l.¹⁴³ Fremstillingen vil stort sett fokusere på spørsmålet om *hva* som

¹⁴¹ Kravet om årsakssammenheng gjelder både i forhold til spørsmålet om hvorvidt en fordel har oppstått, og for det nærmere spørsmålet om fradragets omfang. Det er det førstnevnte som drøftes her, men prinsippene som gjelder for utmålingen er neppe forskjellige.

¹⁴² Se f.eks. Rt. 1992 s. 64 (P-pilledom II) særlig på s. 69.

¹⁴³ For slike fremstillinger, se f.eks. Nygaard (2007) s. 322–380 og Lødrup (2009) s. 325–365.

kan være en gyldig årsak til fordelene, for at fradrag skal kunne skje etter § 9, nemlig hva som omfattes av ”oreigningstiltaket”.

På grunnlag av formuleringer i enkelte eldre dommer kan det spørres om det må innfortolkes et krav om at årsakssammenhengen må være ”direkte og umiddelbar”. Denne formuleringen ble imidlertid brukt for å beskrive det tidligere strenge årsakskravet mellom ekspropriasjonen og fordelene, og kan ikke anses som gjeldende rett i dag. Ofte vil ekspropriasjonstiltaket kunne fremstå som en mer indirekte årsaksfaktor. Årsaksrekken kan f.eks. være slik at en ny vei fører til etterfølgende nedleggelse av den eldre veien som tidligere gikk over resteiendommen. I slike tilfeller vil det være naturlig å se den nye veien som en faktor som virker indirekte, men like fullt en forutsetning for at fordelene skal oppstå. Det vil her ikke være noe til hinder for fradrag.¹⁴⁴ I slike tilfeller vil det imidlertid være like nærliggende å se både den nye veien og nedleggelsen av den gamle veien som en del av ekspropriasjonstiltaket, jf. nedenfor.

Det kan nok i visse tilfeller være en grense for hvor indirekte og avledede følger som kan godtas i forhold til fordelsfradragene. Årsakssammenhengen vil også i ekspropriasjonsretten – i likhet med i den alminnelige erstatningsretten – kunne være for fjern og avledet. Dersom f.eks. anleggsarbeidene medfører funn av mineralforekomster på resteiendommen kan dette neppe komme til fradrag.¹⁴⁵ En slik begrensning finnes også i den alminnelige erstatningsretten og i kontraktsretten. Slike regler er her i stor grad begrunnet i hensynet til skadevolder, fordi den skadevoldende handling får konsekvenser som er mer vidtgående enn man finner det rimelig å kreve erstattet. Både i kontraktsretten og i den alminnelige erstatningsretten vil graden av skyld kunne være bestemmende for hvor langt ansvaret skal rekke, også for hvorvidt fjerntliggende og indirekte følger skal erstattes. Dette kan også ses i sammenheng med prevensjonshensynet. Dette taler ikke for erstatningsansvar for følger som det ville være umulig å forutsi. I ekspropriasjonsretten er ikke slike faktorer utslagsgivende, ettersom ekspropriasjonstiltaket er et resultat av et offentlig vedtak med hjemmel i lov, og ikke en skadevoldende handling eller et avtalebrudd. Til dette kommer at spørsmålet om hvorvidt det foreligger tap og fordeler i ekspropriasjonsretten stort sett vil bero på vurderinger av hva fremtiden vil bringe. Hensyn til påregnelighet (adekvans), og avgrensning mot for indirekte og avledede følger vil i stor grad ivaretas gjennom denne vurderingen. Når det først er overveiende sannsynlig at en fordel vil oppstå, vil det ligge i dagen at skjønnetsretten har vurdert dette som tilstrekkelig påregnelig. Generelt sett vil dessuten de

¹⁴⁴ Se f.eks. RG 1994 s. 259 (Hålogaland).

¹⁴⁵ Øvergaard (1951) s. 341 benytter en liknende eksempel. En uteblitt leveranse av fyringsved fører til at vedkjøperen selv må ut i skogen og se seg om etter ved. Dette fører til at vedkjøperen finner en verdifull malmåre. Disse fordelene vil ikke kunne komme til fradrag i selgerens erstatningsansvar ved et eventuelt dekningskjøp.

hensyn som begrunner begrensninger i årsakssammenhengen vanligvis ha mindre relevans når det gjelder spørsmålet om fradrag for fordeler, enn for spørsmålet om hva som kan kreves erstattet. Det sentrale her er at ekspropriaten skal ha full erstatning, og ikke stilles dårligere enn om ekspropriasjonstiltaket ikke var iverksatt. Disse hensynene ivaretas allerede i stor grad gjennom hovedregelen om at årsakssammenheng kun foreligger så lenge fordelene ikke ville oppstått om tiltaket ikke var blitt etablert.

4.2 Avgrensning av "oreigningstiltaket"

Begrepet "oreigningstiltaket" omfatter ifølge legaldefinisjonen i vederlagsloven § 2 bokstav b både "verksemd, innretning eller føremål" som det eksproprieres til fordel for. Definisjonen har stått uforandret siden 1973-loven, hvis man ser bort fra oversettelsen til nynorsk i forbindelse med vedtakelsen av någjeldende lov. I Husaasutvalgets opprinnelige lovutkast hadde definisjonen en noe annen formulering, som tydeliggjorde at "ekspropriasjonstiltaket" er noe annet enn ekspropriasjons*innngrepet*. Husaasutvalget definerte begrepet som "den virksomhet, innretning eller formål som ekspropriasjons*innngrepet* skjer til fordel for." ¹⁴⁶ Når departementet endret bestemmelsen slik at den fikk sin nåværende form, var ingen realitetsendring tilsiktet. ¹⁴⁷

For øvrig inneholder ikke forarbeidene, verken til 1973-loven eller 1984-loven, noe videre utdypning av begrepet. Visse uttalelser angående reglene i § 5 tredje og fjerde ledd om verdijustering på ekspropriert areal, hvor begrepet også benyttes, kan likevel ha relevans. Dette skal jeg komme tilbake til like nedenfor.

Videre kan reglene om ulempeerstatning gi en viss veiledning for forståelsen av begrepet. Som nevnt beror skillet mellom alminnelige ulemper og særulemper i vesentlig grad på årsaksbetraktninger. Såkalte tiltaksulemper – ulemper som følger av ekspropriasjonstiltaket – skal kun erstattes i den grad de overstiger den naboettslige tålegrensen etter § 9. Typiske eksempler vil være såkalte nærføringsulemper fra vei – støy, støv, dårligere utsikt som

¹⁴⁶ NUT 1969: 2 s. 156.

¹⁴⁷ Ot.prp. nr. 56 (1970-1971) s. 29.

følge av støyvoller etc. Dette står i motsetning til ulemper som antas å følge av *selve grunnavståelsen*, typisk arronderingsulemper.¹⁴⁸

På grunnlag av det ovenstående blir utgangspunktet at de fordeler som faller inn under årsaksbegrepet i § 9 typisk vil være de positive virkningene av selve det tiltaket som etableres på det eksproprierte arealet. Dette gjelder både selve etableringen av tiltaket og den videre driften. Dette inntrykket styrkes av dommen inntatt i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen), hvor det understrekes at årsakssammenhengen må bestå mellom ”selve tiltaket” og fordelene.¹⁴⁹ Dette må innebære en avgrensning mot fordeler som oppstår som en følge av selve avståelsen – det at eiendommen blir mindre. Selv om slike fordeler vil være sjeldne, kan de tenkes å forekomme. Den resterende eiendommen kommer f.eks. under konsesjonsgrensen og får en høyere markedsverdi som følge av arealreduksjonen.¹⁵⁰ Det vil her være selve grunnavståelsen som fører til fordelene. Heller ikke ut ifra definisjonen i vederlagsloven i § 2 bokstav b, synes det naturlig å omfatte slike fordeler. Slike fordeler vil oppstå helt uavhengig av hva slags tiltak som skal etableres. Rettferdighets- og fordelingsbetraktninger støtter opp om dette synet, ettersom slike fordeler ikke er et resultat av arbeidsinnsats eller andre investeringer fra eksproprianten.

Hvordan man nærmere angir hva som er ett ekspropriasjonstiltak, byr på vanskelige grensedragninger.

Både etter vederlagslovens § 9 og § 5 tredje ledd første alternativ skal verdiøkning som skyldes ekspropriasjonstiltaket komme til fradrag. Verdiendningsregelen i § 5 tredje ledd har imidlertid også et annet alternativ, som strekker seg lenger. Etter dette alternativet skal det også ses bort fra verdiendringer som skyldes ”gjennomførte eller planlagte investeringar eller verksemd som har direkte samanheng” med ekspropriasjonstiltaket. Ettersom det andre alternativet klart er mer omfattende enn det første, får det første

¹⁴⁸ Se for eksempel Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet), særlig s. 1086–1089.

¹⁴⁹ Se dommen s. 2006.

¹⁵⁰ Dette eksempelet ble jeg gjort oppmerksom på av Sølve Bærug 30. april 2009.

alternativet begrenset selvstendig betydning etter § 5 tredje ledd. Tendensen er at retten ikke tar stilling til om det første alternativet er oppfylt, men knytter vurderingen direkte til det annet alternativ.¹⁵¹ Det finnes derfor lite praksis som direkte knytter seg til formuleringen ”kjem av oreigningstiltaket”, som språklig tilsvarer formuleringen i § 9. Praksis rundt § 5 tredje ledd kan likevel være til hjelp, ettersom Høyesterett her har tolket begrepet ”oreigningstiltaket”, som ifølge vederlagsloven § 2 b er felles for hele vederlagsloven. Bestemmelsene beror også i stor grad på de samme hensynene: Sentralt står tanken om at ekspropriaten ikke skal få beholde verdistigning han ikke har skapt selv, men som tvert imot skyldes andres innsats.¹⁵²

Den videre fremstillingen vil ta utgangspunkt i to hoveddimensjoner ved begrepet ”oreigningstiltaket”. Jeg vil i denne analysen benytte meg av uttrykkene ”tidsmessig” og ”faktisk” for å beskrive to ulike sider av begrepet.¹⁵³ Først vil jeg drøfte det som noe forenklet kan kalles tiltakets tidsmessige utstrekning. Det som tas sikte på her, er å ta stilling til om ”oreigningstiltaket” kun omfatter det leddet i en bestemt utbygning som det eksproprieres til, eller om – og i eventuelt hvilken grad – også fullførte og planlagte utbygningsledd omfattes. Spørsmålet kan også gå ut på om verdistigning som var en konsekvens av tidligere ekspropriasjoner kan omfattes av tiltaket når det eksproprieres på nytt til samme formål.

Deretter vil det ses på en annen side av begrepet, som kan betegnes som ekspropriasjonstiltakets ”fysiske” utstrekning. Med dette siktes det til hvilke bestanddeler av et bestemt prosjekt som skal omfattes. Når en grunneier må avstå grunn til selve

¹⁵¹ Se som eks. Rt. 1999 s. 737 på s. 741.

¹⁵² Dobbeltbetalingshensynet har imidlertid som nevnt ikke den samme betydningen etter § 9, noe som dels forklarer hvorfor § 5 tredje og fjerde ledd går lenger enn § 9 i å gjøre fradrag for verdiendringer

¹⁵³ Disse begrepene er ikke etablerte, men benyttes her av fremstillingsmessige grunner, som en betegnelse for to hovedkategorier av problemstillinger, og har ingen konsekvenser for det rettslige. Kategoriene innebærer ikke noen fullstendig uttømmende beskrivelse av de spørsmål som knytter seg til begrepet ”oreigningstiltaket”. Bl.a. faller spørsmålet om *hvem* som kan ha foretatt investeringene det gjøres fradrag for, i og for seg utenfor begge kategoriene.

kjørebanelen i en vei, er det et klart utgangspunkt at kjørebanelen må omfattes av tiltaket. Et restriktivt ytterpunkt ville være å begrense tiltaket til dette: I forhold til ekspropriasjonen vil det være nettopp veibanen det eksproprieres til. Allerede ordlyden i vederlagsloven § 2 bokstav b viser at tiltaket må forstås videre enn dette. Grensegangen kan likevel bli vanskelig. Dersom veien f.eks. bygges med det formål å skape veiforbindelse til en ny fergehavn som er under utarbeidelse, skal den nye havnen da også omfattes? Dette vil behandles under 4.2.2. Først vil altså de tidsmessige grensene drøftes.

4.2.1 Tidsmessig utstrekning: forutgående og fremtidige investeringer

Det som drøftes i dette avsnittet, er om verdistigning som har oppstått på resteiendommen før den aktuelle ekspropriasjonen, eller som vil oppstå i ettertid – for eksempel på grunn av planlagte ekspropriasjoner – omfattes av begrepet ”oreigningstiltaket”. En vei bygges for eksempel ut i flere etapper, og nye etapper er planlagt.¹⁵⁴ Vil ekspropriasjonen kunne kreve at også allerede inntrådt eller fremtidig verdistigning skal komme til fradrag?

Mye kan tale for å forstå § 9 slik at den ikke omfatter verdistigning som hadde oppstått på det aktuelle arealet allerede før ekspropriasjonen. Ettersom fordelene her oppstår før det er aktuelt å ekspropriere, vil dette vanskelig kunne ses som noe tiltaket ”fører med seg”. Skal forutgående investeringer som fører til en fordel, komme til fradrag etter § 9, forutsettes det at de anses for å være et ledd i selve ”oreigningstiltaket”. Dette vil bero på en nærmere tolkning av hva som omfattes av begrepet, og det jeg har valgt å betegne som ”tidsmessig” utstrekning.

Som nevnt ovenfor vil forståelsen av begrepet i § 5 tredje ledd kunne gi en viss veiledning. Husaasutvalget hadde først foreslått en regel om at det ikke skulle tas hensyn til ”verdiendring som skyldes ekspropriasjonstiltaket” eller ”foreliggende planer om

¹⁵⁴ Fleischer (1974) s. 18 benytter et liknende eksempel, men dette gjelder forskjellige veier. Poenget i ovenstående eksempel er at verdistigningen oppstår i flere etapper, som følge av den samme veien.

virksomhet eller investeringer som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket”.¹⁵⁵ Formuleringen tyder umiddelbart på at det som omfattes av det siste alternativet, *ikke* anses for å følge av ekspropriasjonstiltaket. Bestemmelsen begrunnes med at det ville være urimelig om ekspropriaten skulle få beholde verdier som er ”skapt ved den påtenkte ekspropriasjonen, enten direkte eller ved foreliggende planer om virksomhet eller investeringer som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket”.¹⁵⁶

Departementet var enig med Husaasutvalget i at det var urimelig at verdier som var skapt ved eller i tilknytning til ekspropriasjonen skulle tilfalle ekspropriaten, og foreslo å utvide regelens annet alternativ til også å omfatte allerede gjennomførte investeringer.¹⁵⁷ Tilsynelatende måtte man dermed skille mellom verdistigning som var en direkte følge av ekspropriasjonstiltaket på den ene siden, og mer indirekte verdistigning – i form av gjennomførte og fremtidige investeringer – på den annen side. Mye kunne dermed tyde på at man skulle avgrense begrepet til selve det aktuelle ekspropriasjonsvedtaket som gir tillatelse til det aktuelle inngrepet.¹⁵⁸

Proposisjonen inneholder imidlertid også uttalelser i retning av at også tidligere investeringer kan anses for å følge av ekspropriasjonstiltaket. Det uttales på s. 30, vedrørende det som tilsvarte § 5 tredje ledd annet alternativ:

”Etter bestemmelsen (...) vil det her kunne ses bort fra både den verdiendring som er inntrådt som følge av den fullførte del av anlegget, og den verdiendring som er inntrådt som følge av planene om det resterende. En sontring her vil ofte virke kunstig og kan være vanskelig å gjennomføre i praksis. *Samme resultat vil*

¹⁵⁵ NUT 1969: 2 s. 156, utkast til § 3 annet ledd annet punktum.

¹⁵⁶ NUT 1969: 2 s. 151.

¹⁵⁷ Ot.prp.nr.56 (1970-1971) s. 30 og s. 44 (utkastet til § 4 første ledd annet punktum).

¹⁵⁸ Dette tar også Vislie til orde for i Vassdrags- og energirett (2002) på s. 515.

for øvrig ofte følge av at også den fullførte del av anlegget må anses som en del av 'ekspropriasjonstiltaket' (min utheving).”¹⁵⁹

Uttalelser i forarbeidene til någjeldende lov, støtter til en viss grad opp om inntrykket av at de to alternativene i § 5 tredje ledd dels er overlappende, slik at også fullførte deler av samme anlegg kan inkluderes i selve tiltaket. I forbindelse med et forslag om å skjerpe kravet til sammenheng mellom det verdiskapende tiltak og verdistigningen i annet alternativ, ved å tilføye ordet ”direkte”, ble følgende uttalt om definisjonen av ”oreigningstiltaket” i § 2 bokstav b:

”Dette er en så vidt vid definisjon av selve ekspropriasjonstiltaket at man risikerer lite ved å kreve en klar sammenheng mellom ekspropriasjonstiltaket, og de andre nevnte faktorer for at § 5 nr 2 skal få anvendelse.”¹⁶⁰

Uttalelsene er i vår sammenheng interessante fordi de gjelder forståelsen av ”oreigningstiltaket” i § 2 bokstav b.

To Høyesterettsdommer om § 5 tredje ledd annet alternativ har lagt til grunn en vid forståelse av begrepet ”oreigningstiltaket”. Disse støtter dermed opp om hovedinntrykket etter ordlyden i § 2 bokstav b og forarbeidene, nemlig at begrepet også kan omfatte tidligere investeringer. Saksforholdet i begge dommene inneholder imidlertid flere kompliserende faktorer, som gjør at det kan være noe vanskelig å se hva som følger av ”oreigningstiltaket” og hva som bare regnes for å stå i ”direkte sammenheng” med dette.

Rt. 1999 s. 737 (Fræna) gjaldt et tilfelle hvor en reguleringsplan til industri- og veiformål på øya Indre Hærøy ble gjennomført i flere etapper. Ekspropriasjonene hadde først avgitt grunn til knuseverk i 1986, basert på avtale med kommunen. I 1996 ble det ekspropriert ytterligere grunn til samme formål. I mellomtiden hadde kommunen og bedriften som drev

¹⁵⁹ Ot.prp. nr. 56 (1970-1971) s. 30.

¹⁶⁰ NOU 1981: 5 s. 250.

knuseverket foretatt investeringer, bl.a. i form av veiforbindelse ut til øya. Spørsmålet ble dermed om ekspropriasjonstiltaket også omfattet investeringer som var skjedd på grunnlag av den samme reguleringsplanen, men altså som følge av byggetrinn som allerede var gjennomført på ekspropriasjonstidspunktet. Lagmannsretten hadde kommet til at verdistigningen som følge av disse investeringene ikke sto i noen relevant form for sammenheng med ekspropriasjonstiltaket, som ble forstått strengt som ”den ekspropriasjonstillatelse det eksproprieres etter”.¹⁶¹ Ifølge førstvoterende i Høyesterett, som fikk samtlige dommeres tilslutning, berodde dette på en for snever forståelse av begrepet.

Høyesterett tok utgangspunkt i definisjonen i vederlagsloven § 2 bokstav b, hvor tiltaket som nevnt knyttes til enten ”verksemd, innretning eller foremål” det eksproprieres til fordel for. Av disse tre alternativene fant retten at tiltaket i denne saken måtte defineres ut ifra formålet. Formålet med ekspropriasjonen var ”gjennomføring av den reguleringsplanen som utla det aktuelle og omkringliggende areal til industriformål.”¹⁶² Det at kommunen ikke hadde ervervet hele arealet under ett, kunne dermed ikke tillegges betydning. De forskjellige leddene i den trinnvise gjennomføringen av planen, måtte altså ses som en del av det samme ekspropriasjonstiltaket.

Etter denne dommen må det være på det rene at for eksempel tidligere utbygde parseller – i alle fall etter § 5 tredje ledd – vil kunne omfattes av begrepet ”oreigningstiltaket”. Dommen gjelder altså tilfellene hvor det eksproprieres som ledd i gjennomføringen av samme reguleringsplan, som omfatter både det første og andre inngrepet, og de mellomliggende investeringer. Spørsmålet blir om det samme etter vil gjelde når det eksproprieres på grunnlag av andre bestemmelser.

I Rt. 2008 s. 240 (Aga Marin) kom også spørsmålet om omfanget av ”oreigningstiltaket” opp. Denne gangen var det ekspropriert med hjemmel i oreigningslovens § 2, og altså ikke på grunnlag av reguleringsplan. Spørsmålet var om det etter § 5 tredje ledd skulle gjøres

¹⁶¹ Se dommen s. 740–741.

¹⁶² Se dommen s. 741.

fradrag for verdistigning som følge av investeringer som hadde skjedd dels mer enn ti år før ekspropriasjon var aktuelt. Saksforholdet var noe spesielt. Stolt Sea Farm AS (SSF) hadde i lengre tid leid en tomt og benyttet denne til oppdrett av kveite. I leietiden hadde SSF – med en viss økonomisk støtte fra kommunen – foretatt en rekke forbedringer i tilknytning til anlegget, herunder asfaltering og anlegg av vei frem til eiendommen. Før leieforholdet opphørte, ble det opprettet et nytt selskap, Aga Marin AS, som fikk overdratt produksjonsanlegget med tilhørende leierett for den symbolske sum av en krone. Ettersom videre leie av forskjellige grunner ikke ble aktuelt, og kommunen ønsket videre drift, eksproprieterte kommunen hele tomten med anlegg til fordel for Aga Marin AS.¹⁶³

Selv om fradragsspørsmålet ble avgjort etter det andre alternativet i § 5 tredje ledd, tok flertallet bestående av fire dommere utgangspunkt i en drøftelse av legaldefinisjonen av ”oreigningstiltaket” i vederlagsloven § 2 bokstav b. Det ble vist til at denne ifølge forarbeidene måtte forstås vidt. Flertallet kom til at tiltaket her i og for seg kunne knyttes både til virksomheten og til formålet, uten at valget ville få betydning for resultatet. Å ta utgangspunkt i formålet var det mest nærliggende, bl.a. fordi ekspropriasjonen var skjedd i medhold av oreigningsloven § 2 nr. 28. Denne gir hjemmel for ekspropriasjon ”så langt det trengs til eller for (...) akvakultur og verksemd i samband med slikt”.¹⁶⁴

Med dette utgangspunktet foretok så førstvoterende en drøftelse av om investeringene sto i ”direkte sammenheng” med ekspropriasjonstiltaket. I den forbindelse ble tiltaket omtalt som ”den fortsatte akvakulturen som Aga Marin drev etter 1.september 2003.” Formuleringen synes å vise at hele driften av akvakultur, både før og etter ekspropriasjonen, ble sett på som en del av selve ekspropriasjonstiltaket. At dette var omfattet, kommer enda klarere til syne når man leser det stadfestede overskjønnet.¹⁶⁵ Selve

¹⁶³ Avsnitt 1–12 jf. 29.

¹⁶⁴ Avsnitt 31–37.

¹⁶⁵ LG-2006-157906. Det uttales her bl.a.: ”Formålet med ekspropriasjon i vår sak har vært å legge til rette for fortsatt næringsdrift i form av akvakultur, i henhold til kommuneplanen. Den virksomhet som har vært drevet

investeringene derimot (opparbeidelsen av vei etc.) ble ansett for å stå i direkte sammenheng med den kontinuerlige virksomheten som tiltaket omfattet.¹⁶⁶

Dissenterende dommer, Matningsdal, mente flertallet og overskjønnet hadde lagt til grunn en for vid tolkning av begrepet ”oreigningstiltaket”. Dette begrunnet han bl.a. med at flertallet etter hans syn hadde unnlatt å skille mellom ekspropriasjonstiltaket og selve det arealet som ble ekspropriert. Ifølge Matningsdal innebar flertallets forståelse at grunneiers stilling ville bero på om det eksproprierede området tidligere hadde vært brukt til samme formål eller ikke. Dersom arealet hadde vært anvendt til samme formål som det ble ekspropriert til, ville også hele den tidligere aktiviteten inkluderes i tiltaket. Han pekte også på at flertallets forståelse gikk vesentlig lenger enn dommen i Frénadommen. I sistnevnte dom hadde det avgjørende vært at det dreide seg om en ”trinnvis gjennomføring” av det samme reguleringsformålet i den samme reguleringsplanen, mens dette ikke var tilfellet i Aga Marin-saken. Slik jeg forstår dommene er det nok riktig at sistnevnte går lenger, siden verdiøkningen her hadde oppstått før det i det hele tatt var aktuelt med noe ekspropriasjon eller grunnnerverv. Matningsdal har nok likevel tolket flertallets syn noe vidtgående. Som vi skal se, vil flertallets votum uansett neppe innebære at ekspropriasjonstiltaket *generelt* skal omfatte selve ekspropriasjonseiendommen når det eksproprieres til samme formål som eiendommen allerede brukes til.

Skoghøy kritiserte i en artikkel i LoR 2008 flertallets forståelse.¹⁶⁷ Han pekte i likhet med Matningsdal, og enda mer direkte, på at flertallets fremgangsmåte ville medføre at ekspropriaten risikerte fradrag for egne investeringer, eller for investeringer foretatt for seg av andre på privatrettslig grunnlag, dersom det ble ekspropriert til samme formål som eiendommen hadde vært utnyttet til.

av Aga Marin AS og forgjengeren Stolt Sea Farm AS, faller etter lagmannsrettens syn også innenfor rammen av ekspropriasjonstiltaket i lovens forstand.”

¹⁶⁶ Dette spørsmålet behandles nedenfor i 4.2.2 som et spørsmål om ”fysisk utsrekning”.

¹⁶⁷ Skoghøy (2008) s. 193.

Forskjellen på flertallets og mindretallets resultat i Aga Marin-saken, må nok i stor grad tilskrives forskjellig oppfatning vedrørende rimeligheten av hvem som skulle få nyte godt av de investeringene som var blitt gjort på eiendommen. Aga Marin-dommen bærer preg av at flertallet i stor grad har identifisert tidligere leietaker og eksproprianten, noe som lå tett opp til realitetene i saken. Mindretallet har derimot tilsynelatende lagt vekt på at det *formelt sett* dreide seg om et annet rettssubjekt. Flertallet uttalte bl.a. følgende:

”Hadde situasjonen vært at SSF selv ville fortsatt virksomheten, men – på samme måte som Aga Marin – trengte eiendomsrett til grunnen, ville det vært ganske underlig om SSF ved en ekspropriasjonserstatning skulle pålegges å betale grunneierne for sine egne investeringer. Jeg kan ikke se at hensynet til grunneierne tilsier en annen løsning når et nytt foretak fortsetter SSFs virksomhet i direkte suksessjon.”¹⁶⁸

På bakgrunn av disse spesielle forholdene, synes det som om Skoghøy trekker konsekvensene av dommen noe langt når han antyder at den vil åpne for fradrag for utbedringer som ekspropriaten selv har bekostet. Skoghøys syn på flertallets votum skulle tilsi at dersom for eksempel ekspropriaten allerede benyttet eiendommen som tomt grunn, ville det kunne gjøres fradrag for forbedringer han selv hadde foretatt i forbindelse med opparbeidelse av tomtene. Dette kan neppe være gjeldende rett etter Aga Marin-dommen. I den sammenheng kan det nevnes at flertallet også kommer inn på spørsmålet om hvorvidt loven må tolkes innskrenkende i visse tilfeller:

”Jeg utelukker ikke at det i visse situasjoner vil kunne være urimelig å trekke fra verdistigning som skyldes eldre investeringer, ved fastsettelsen av ekspropriasjonserstatningen. Det er imidlertid ikke grunnlag for å ta standpunkt til denne problemstillingen i vår sak, som etter min mening ikke fører til et spesielt urimelig resultat.”¹⁶⁹

¹⁶⁸ Se dommen i avsnitt 47.

¹⁶⁹ Se dommen i avsnitt 45.

Den vide ordlyden i § 2 bokstav b vil altså sannsynligvis kunne tolkes innskrenkende dersom resultatet blir urimelig. Jeg antar at en slik innskrenkende tolkning i enkelte tilfeller kan være særlig aktuelt etter § 9, hvor som nevnt dobbeltbetalingshensynet ikke kommer inn. Vederlagsloven § 5 tredje ledd går på flere måter lengre enn § 9 som fradragsregel, noe som må antas å skyldes denne forskjellen. Flertallet synes nettopp å ha lagt stor vekt på dobbeltbetalingshensynet i Aga Marin-dommen.

På den annen side taler mye for at den prinsipielle forståelsen av begrepet som Høyesterett har gitt uttrykk for, også i utgangspunktet må gjelde etter § 9. Det kan vanskelig tenkes noe helt god begrunnelse til at for eksempel tidligere utbygde veiparseller ikke skal omfattes, når det for ekspropriatenes del er tilfeldig hvor store veistrekninger som det eksproprieres til i hver omgang. Som Fleischer skriver i sin kommentarutgave til 73-lovens § 8 er det liten grunn til at en ekspropriat skal slippe fradrag for offentlige utbygninger kun av den grunn at disse er gjennomført etappevis.¹⁷⁰ Det kan vises til at det vil kunne føre til utilsiktede forskjeller mellom eiendommer dersom man skal begrense tiltaket til akkurat den parsellen det eksproprieres til, avhengig av om det avstås grunn til en lengre eller kortere parsell.

Mye tyder derfor på at ”oreigningstiltaket” i § 9 må tolkes videre enn kun det vedtaket det eksproprieres etter. Også de delene av tiltaket som ble etablert før den aktuelle ekspropriasjonen må kunne omfattes – dersom disse var et ledd i å oppnå det samme formålet. Selv om de ovennevnte sakene gjelder § 5 tredje ledd, er formuleringene i stor grad knyttet til selve legaldefinisjonen av ”oreigningstiltaket” i § 2 b. Igjen vil hensynet til konsistens tale for at begrepet tillegges den samme betydningen etter de to bestemmelsene. Det kan i tillegg nevnes at eventuelle urimelige utslag også vil kunne avverges ved at sammenlikningsgrunnlaget (”distriktet”) i § 9 må utvides tilsvarende når man trekker inn

¹⁷⁰ Fleischer (1974) s. 70–71.

fordeler som skyldes tidligere utbygninger.¹⁷¹ En vid tolkning kan dermed like gjerne gå i ekspropriasjonens favør som i hans ufavør.

Når det gjelder *fremtidige* veiparseller som hører sammen med den det eksproprieres til, vil verdistigningskravet kunne tenkes å være oppfylt på to måter. En måte å se det på, er at de to parsellene står i så nær sammenheng, og er så avhengige av hverandre, at de må ses som del av det samme ekspropriasjonstiltaket. Et annet perspektiv er å kun se den parsellen det avstås grunn til, parsell nr. 1 som en del av ekspropriasjonstiltaket.¹⁷² Etter en tradisjonell forståelse av årsaksbegrepet, vil imidlertid parsell nr. 1 være en forutsetning for parsell nr. 2, og i den grad denne medfører fordeler, vil verdistigningen altså følge av parsell nr. 1. I tråd med den forståelse som er lagt til grunn i de to ovennevnte dommene, synes det imidlertid relativt klart at også fremtidige utbygninger til det samme formålet må omfattes av ”ekspropriasjonstiltaket”¹⁷³, slik at det ikke blir nødvendig med en slik vid forståelse av begrepet ”fører med seg”.

4.2.2 Fysisk utstrekning: De ulike bestanddelene i tiltaket

Drøftelsen ovenfor har vist at det tidsmessige aspektet ikke utgjør noen absolutt hindring for at noe kan ses som en del av ekspropriasjonstiltaket etter § 9. Innenfor disse rammene må det imidlertid fastlegges nærmere hva som utgjør ett og samme tiltak. Dersom for eksempel ekspropriasjonen må avgi grunn til et nytt idrettsanlegg, vil da andre investeringer – foretatt innenfor det som ovenfor er beskrevet som tiltakets tidsmessige utstrekning – omfattes av overføringstiltaket? Det kan for eksempel være veiforbindelse frem til anlegget.

Spørsmålet har ikke kommet på spissen i Høyesterettspraksis i tilknytning til § 9, eller i forbindelse med 73-lovens § 8. Også her er det naturlig å ta utgangspunkt i legaldefinisjonen i vederlagsloven § 2 b. Det er ovenfor lagt til grunn at de prinsipielle

¹⁷¹ Se 5.3.3.2 nedenfor.

¹⁷² Se f.eks. RG 1994 s. 259.

¹⁷³ Slik også Stordrange (2000) s. 122.

uttalelsene fra Frænadommen og Aga Marin-dommen om forståelsen av begrepet i tilknytning til § 5 tredje ledd, i stor utstrekning også er relevante for § 9, men at det kan tenkes at begrepet må tolkes noe snevrere. Det tas altså utgangspunkt i en vid fortolkning av definisjonen i vederlagsloven § 2 bokstav b, hvor man i hovedsak ser på hva som er formålet med den aktuelle ekspropriasjonen. Om formålet er å iverksette en bestemt reguleringsplan, viser Frænadommen at hele planen ses som ”oreigningstiltaket” når det gjelder den tidsmessige utstrekningen. Aga Marin-dommen taler sterkt i retning av at når det eksproprieres etter en bestemt hjemmel i oreigningsloven § 2, skal tiltaket forstås som formålet det eksproprieres til, slik at også tidligere virksomhet med samme formål inngår i tiltaket. Dommene taler i retning av at det vanligvis vil være naturlig å forstå tiltaket ut ifra formålet, og ikke ut ifra konkrete tiltak eller innretninger som skal etableres. Dette synes å være godt i samsvar med oreigningsloven § 2, ettersom alle ekspropriasjonshjemlene der naturlig kan forstås som ”formål”. Spørsmålet blir om dette også gjelder den ”fysiske” utstrekningen av tiltaket, slik at alt som har samme formål som grunnavståelsen omfattes.

I både Rt. 1999 s. 737 (Fræna) og Rt. 2008 s. 240 (Aga Marin) ble det andre alternativet i § 5 tredje ledd benyttet. Dette omfatter altså ”gjennomførte eller planlagte investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket”. Det første alternativet, som gjelder verdistigning som følger av oreigningstiltaket – og som er mest relevant i forhold til tilsvarende krav i § 9 – ble ikke benyttet, eller drøftet nærmere i noen av dommene.

I begge dommene ble det lagt til grunn en vid forståelse av tiltakets tidsmessige utstrekning, mens for selve investeringenes del var spørsmålet om disse sto i ”direkte samanheng” med tiltaket, altså ikke om de var en del av – eller fulgte av – selve tiltaket. I Frænadommen gjaldt det som nevnt investeringer til vei som var gjort i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket (som ble forstått som gjennomføringen av reguleringsplanen til industriformål). I Aga Marin gjaldt det også anlegg av vei frem til tomten, men også bearbeiding av selve tomten anlegget lå på. I begge dommene kom altså Høyesterett til at kravet om ”direkte samanheng” med ekspropriasjonstiltaket klart var oppfylt. Når

Høyesterett i de to sakene anvendte dette kriteriet uten å drøfte om det første alternativet kunne benyttes, kunne dette i og for seg forstås som om det første alternativet var utelukket. Dommene gir imidlertid ikke grunnlag for å trekke en slik slutning.

Selv om Høyesterett i Frænadommen ikke tok stilling til om vilkårene i det første alternativet var oppfylt, ble det imidlertid antydning at vilkåret kunne vært aktuelt. Førstvoterende uttalte: ”Jeg finner det unødvendig å gå inn på § 5 tredje ledd 1. alternativ, idet vilkårene i 2. alternativ i alle fall må anses som oppfylt.” Begrunnelsen som deretter gis for at veiinvesteringene sto i ”direkte sammenheng” med tiltaket, kan tyde på at også det første alternativet kunne vært oppfylt:

”For at det regulerte arealet på Indre Harøy skulle kunne utnyttes slik det var tenkt til knuseverk/oljerelatert industri, var fastlandsforbindelse nødvendig. Det må legges til grunn at moloen ble bygd nettopp av hensyn til industriutbyggingen. Jeg anser det helt klart at verdistigningen som følger av de gjennomførte investeringene i moloen, har direkte sammenheng med det som her er ekspropriasjonstiltaket.”¹⁷⁴

Med den formålsorienterte tolkningen av ”oreigningstiltaket” som var lagt til grunn, var det nesten innlysende at også disse investeringene – som hadde samme formål som ekspropriasjonen – sto i ”direkte sammenheng” med tiltaket. Siden ”oreigningstiltaket” var definert ut ifra formålet, og både veien og industrivirksomheten hadde samme formål, kan det se ut som at begge kunne vært omfattet av dette. Rettens uttalelse om at ”i alle fall” annet alternativ måtte være oppfylt, må også forstås som en antydning om nettopp dette. Anvendelse av første alternativ ville imidlertid ha fordret en vid tolkning (riktignok innenfor ordlyden) av *både* den tidsmessige og fysiske utstrekningen av tiltaket. Ved å benytte annet alternativ, kunne retten unnlate å ta stilling til det siste, og nøye seg med en helt ukontroversiell tolkning av kriteriet ”direkte sammenheng med oreigningstiltaket”.

¹⁷⁴ Se dommen s. 741.

Dommen kan dermed ikke tas til inntekt for at ”oreigningstiltaket” må forstås snevert med henhold til vertikal utstrekning. Det er også interessant å merke seg at når saken igjen kom opp for Lagmannsretten, etter at Høyesterett hadde opphevet det første overskjønnet, ble det foretatt fradrag for verdistigning veiforbindelsen hadde medført både for ekspropriert del og for restfeltet. Lagmannsretten kom altså (dessverre uten videre drøftelse) til at årsakskravet i § 9 også var oppfylt.¹⁷⁵ Selv om ikke dette kan tillegges noe rettskildemessig vekt av betydning, kan det nevnes at da grunneierne anket også dette overskjønnet til Høyesterett, nektet ankeutvalget å fremme anken på grunnlag av tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 1, altså fordi de anså det som ”klart” at anken ikke ville føre frem.¹⁷⁶

Mye av det som er sagt ovenfor om Rt. 1999 s. 737 (Fræna) er også betegnende for Rt. 2008 s. 240 (Aga Marin). Som nevnt i forrige avsnitt legges også her til grunn en vid forståelse av begrepet ”oreigningstiltaket”, som innebærer at tidligere virksomhet med samme formål som ekspropriasjonen inkluderes. Heller ikke her kunne det dermed være tvil om at investeringene som hadde gitt en verdiøkning sto i direkte sammenheng med tiltaket.¹⁷⁷ Flertallet viste bl.a. til at samtlige investeringer hadde vært en forutsetning for at Aga Marin kunne fortsette virksomheten. Også her taler selve tolkningen av begrepet ”oreigningstiltaket” for at det også kunne omfattet de investeringene som var foretatt i samme øyemed som selve ekspropriasjonen. Det må antas at de mange kompliserende faktorene i dommen – både at det dreide seg om investeringer som hadde skjedd lang tid forut for ekspropriasjonen, og at investeringene var foretatt av et annet rettssubjekt enn eksproprianten – kan ha hatt innvirkning på at det første alternativet i § 5 tredje ledd ikke ble anvendt. Mye kan tyde på at man må legge en snevrere forståelse av tiltakets fysiske utstrekning til grunn når fordelene har oppstått lenge før den aktuelle ekspropriasjonen, altså når man befinner seg i ytterkanten av tiltakets tidsmessige utstrekning.

¹⁷⁵ LF-1999-526.

¹⁷⁶ HR-2000-269. Kjennelsen gir ikke holdepunkter for å slå fast hva ankegrunnene var.

¹⁷⁷ Avsnitt 37–38.

Det kan imidlertid hevdes at det ville vært liten grunn til å dele opp § 5 tredje ledd i flere alternativer dersom man kunne komme like langt etter det første alternativet som etter det annet. Dette må nok tillegges en viss vekt også ved tolkningen av § 9. Selv om den forståelsen av begrepet ”oreigningstiltaket” Høyesterett har lagt til grunn også er svært relevant når begrepet benyttes i forbindelse med § 9, kan det være grunn til å stille noe strengere krav til felles, konkret formål for tiltaket og ekspropriasjonen ved bruk av § 9.

Dersom målet med ekspropriasjonen er gjennomføring av en reguleringsplan som har flere ulike formål, som i og for seg kunne vært gjennomført uavhengig av hverandre, vil nok den fysiske utstrekningen måtte begrenses noe. Dersom et område er lagt ut til både boliger, næringsbygg, grøntarealer, vei etc., kan antageligvis ikke ”oreigningstiltaket” forstås så vidt at det vil omfatte samtlige formål. En som må avstå grunn til boliger, kan neppe måtte tåle fradrag for verdistigning næringsbygningene eller grøntarealet vil medføre for ham, selv om alle formålene fremgår av planen det eksproprieres til. Veien derimot, som har en nærmere tilknytning til selve formålet ”boliger” vil nok måtte omfattes.

Det er også klart et hele veianlegget, og det som naturlig hører inn under dette, må omfattes når det eksproprieres til vei. Som Stordrange skriver, må det være klart at

”... dersom ekspropriasjonstiltaket omfatter flere ulike tiltak, f.eks. motorvei, andre offentlige veier og private adkomstveier, tiltak som alle er nødvendige for at veisystemet skal fungere, må den som må avstå grunn til f.eks. gang- og sykkelvei kunne kreve at det ved erstatningsfastsettelsen skal ses bort fra verdireduksjon som skyldes støy fra motorveien, men som han ikke avstår grunn til.”¹⁷⁸

Høyesterett har i Rt. 1990 s.526 (Vækerøveien) i tilknytning til ulempeerstatning slått fast at dersom det avgis grunn til fortau, omfattes hele veianlegget av ekspropriasjonstiltaket.

¹⁷⁸ Stordrange (2000) s. 122.

Etter mitt syn kan det være et fornuftig utgangspunkt å gå ut ifra at ”oreigningstiltaket” ikke omfatter mer enn de tiltak som er nødvendige for at det formål eller den innretning ekspropriaten avgir grunn til, skal la seg realisere etter planen. Det at en vei blant annet har som formål å lette adkomsten til en eksisterende havn, kan neppe medføre at havnen tas med i tiltaket. Dersom havnen utarbeides samtidig, og er den eneste eller avgjørende grunnen til at veien bygges, og veien er en del av den samme planen, vil nok også havnen kunne omfattes.¹⁷⁹ Rettskildematerialet gjennomgått ovenfor gir likevel ikke grunnlag for å trekke helt sikre konklusjoner om den nærmere angivelsen av oreigningstiltakets fysiske utstrekning etter verken § 5 tredje ledd eller § 9.

4.2.3 Særlig om fordeler som oppstår som følge av planer og reguleringer

Et relativt klart utgangspunkt er at ”oreigningstiltaket” ikke omfatter selve reguleringen, eller reguleringsplanen som det eksproprieres for å gjennomføre.¹⁸⁰ Det kan imidlertid være vanskelig å skille mellom verdistigning som følger av planen, og fordeler som følger av selve tiltaket. Problemet kom også opp i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) i forbindelse med erstatningen av det eksproprierede areal. Området var tidligere regulert til landbruk. Omreguleringen til vei førte imidlertid til at restriksjoner på utnyttelsen av grunnen etter jordlovens § 9 falt bort.¹⁸¹ Det kunne dermed tas ut jord fra arealet, som kunne selges som matjord. Om dette ble tatt i betraktning, ville det føre til en høyere grunnerstatning. Eksproprianten hadde hevdet at det måtte ses bort fra dette på flere grunnlag. Prinsipalt var det anført at man i tråd med Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen) måtte se helt bort fra reguleringen til vei, også i de tilfellene hvor reguleringen kom ekspropriaten til gode. Flertallet på tre dommere i Matjorddommen inntok det standpunktet at man kun skal se bort fra reguleringsplanen når ekspropriaten krever dette. Det var på dette punktet

¹⁷⁹ Se for øvrig Kolrud (1988) s. 80–81.

¹⁸⁰ Se grundig drøftelse av spørsmålet i Stordrange (2000) s. 127–129.

¹⁸¹ Se lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23.

mindretallet dissenterte.¹⁸² Eksproprianten påberopte seg imidlertid også § 5 tredje ledd som grunnlag for at man måtte se bort fra mulighetene til å ta ut matjord som omreguleringen til vei medførte. Flertallet lot heller ikke dette føre frem, ettersom en ”eventuell tilleggsverdi ved salg av matjord ville være en følge av reguleringsplanen, ikke av ekspropriasjonstiltaket. Denne verdi er i tilfelle uavhengig av ekspropriasjonstiltaket, som her er veianlegget.”¹⁸³ Mindretallet tok ikke stilling til dette spørsmålet.

Når man tar utgangspunkt i definisjonen av ”ekspropriasjonstiltaket” i vederlagsloven § 2 bokstav b, er det lett å være enig med flertallets resultat på dette punktet. Det sentrale med definisjonen er at det er ekspropriatens disponering av avstått grunn etter avståelsen som omfattes. Selv om definisjonen også vil kunne omfatte disponeringen av annen grunn, og undertiden også utnyttelse av eiendommen som har skjedd før ekspropriasjonen, vil ikke selve den reguleringen som var gjeldende før ekspropriasjonen omfattes. Som Matjorddommen viser, vil dette gjelde også når det eksproprieres på grunnlag av den samme reguleringsplanen, til det samme formålet. Et overskjønn fra Eidsivating fra 23. april 2008 legger for øvrig til grunn tilsvarende synspunkter etter vederlagsloven § 9.¹⁸⁴

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved hvordan dette synet harmonerer med dommene i Rt. 1960 s. 1037 og Rt. 1968 s. 1297.¹⁸⁵ Fradrag ble her godkjent for verdistigning som synes å stå i årsakssammenheng med at avstått areal var regulert til friområde. I Rt. 1960 s. 1037 fulgte fordelingen av at ekspropriert areal var regulert til friområde, noe som ga uhindret adgang til stranden for tomter som skulle selges på resteiendommen. I Rt. 1968 s. 1297 (Wøien gård) eksproprierste kommunen for å ivareta området med gamle gravhauger som ble funnet på eiendommen. Dette førte til at området med gravhaugene ble båndlagt, slik at tidligere klausuleringer til fellesareal på resteiendommen kunne oppheves. Denne verdistigningen ble det altså gjort fradrag for. Etter mitt syn er dommene imidlertid neppe

¹⁸² Se dommen på s. 2013.

¹⁸³ Se dommen på s. 2011.

¹⁸⁴ LE-2008-9186.

¹⁸⁵ Se ovenfor i 3.1.

uttrykk for noe annet enn det alminnelige utgangspunktet om at det skilles mellom ekspropriasjonstiltaket og reguleringsplanen. Når det eksproprieres for å etablere et friområde på et bestemt areal, vil det være fullt i tråd med definisjonen i vederlagsloven § 2 bokstav b å trekke fra verdistigningen som følger av selve disponeringen av det eksproprieerte areal til friområde. Friområdet vil her typisk være et formål som det eksproprieres til fordel for. Dette betyr ikke at man gjør fradrag for verdistigning som skyldes selve omreguleringen til friområde. Jeg kan ikke se noen prinsipiell forskjell på å gjøre fradrag for disponeringen av avstått grunn til vei, og for disponeringen av grunn til friareal.

Det samme må nok gjelde ved områdevern etter naturmangfoldsløven kapittel 5.¹⁸⁶ Selv om slikt vern ikke er ekspropriasjon, gis det erstatning for igangværende bruk for grunn som blir vernet som bl.a. nasjonalpark, landskapsvernområde eller naturreservat, jf. naturmangfoldloven 50 § første ledd. Ifølge bestemmelsens annet ledd skal erstatningen utmåles i "samsvar" med reglene i vederlagsloven. Det er ikke her naturlig å bruke uttrykket "ekspropriasjonstiltak", ettersom det i bunn og grunn vil være selve reguleringen det gis erstatning for. Når erstatning likevel skal gis i "samsvar" med reglene i vederlagsloven, må det riktige være å gjøre fradrag for fordelene den fremtidige disponeringen av området til vernet område vil innebære. At det vil kunne foretas fradrag for fordeler i forbindelse med slikt områdevern, er også forutsatt av Stordrange i en artikkel i Lov og Rett fra 1985.¹⁸⁷ Det nevnes her som eksempel at et hyttefelt som ligger utenfor det fredede området får et naturreservat som nabo.¹⁸⁸

¹⁸⁶ Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100.

¹⁸⁷ Stordrange (1985) s. 392. Han mener likevel at slike fordeler vanligvis ikke kan komme til fradrag som følge av rimelighetsbetraktninger, og det faktum at fredningen også vil komme mange andre til gode.

¹⁸⁸ Et eksempel på fradrag i erstatning for rådighetsinnskrenkninger utenfor vederlagsloven finnes i veiløven § 41 tredje ledd. Ved erstatning for utgifter i forbindelse med flytting eller omlegging av avkjørsel, skal verdistigning som den nye avkjørselen eller veien medfører tas i betraktning.

Det ovenstående utelukker heller ikke at verdistigning som følge av *forventningene* om selve ekspropriasjonstiltaket, som er blitt kjent gjennom offentlige planer, kan ses som en følge av selve tiltaket.¹⁸⁹ Dersom det f.eks. lenge har vært kjent at det skal bygges en bro ut til en øy som tidligere har vært uten veiforbindelse, vil dette normalt føre til en prisstigning i området. I den grad slik verdistigning kommer ekspropriaten til gode i form av økt etterspørsel etter tomter på gjenværende areal, må årsakskravet i bestemmelsen normalt være oppfylt.¹⁹⁰

4.2.4 Kort om fordeler som oppstår etter avtale.

Det er ikke uvanlig at eksproprianten inngår avtale med grunneier som kan medføre at fordeler oppstår på resteiendommen. Spørsmålet blir om slike fordeler kan sies å følge av ekspropriasjonstiltaket og dermed kommer inn under § 9.

Avtalene kan inngås både før og etter at endelig ekspropriasjonsvedtak foreligger, og de er ofte gjerne gjensidige bebyrdende, slik at begge parter oppnår plikter og rettigheter. I tilfeller hvor avtalene er gjensidig bebyrdende, må det antas at fordelingen av fordeler og plikter mellom partene er uttømmende regulert i avtalen, slik at ikke eksproprianten i skjønnet kan kreve ytterligere fradrag, med mindre det er tatt forbehold om det i avtalen. Dette må gjelde selv om eksproprianten mener at ekspropriaten har kommet fordelaktig ut av avtaleforholdet.¹⁹¹

Selv om det ikke er tatt uttrykkelig forbehold om senere fradrag, kan også selve avtalen undertiden forstås som et forsøk fra partene på en helhetlig overenskomst om hele erstatningsutmålingen, med sikte på å unngå omkostningene ved en skjønns sak. Dersom

¹⁸⁹ Slik vedrørende § 5 tredje ledd se RG 1997 s. 1465. I denne retning også Vislie i Vassdrags- og energirett (2002) s. 514.

¹⁹⁰ Fradrag vil likevel i slike tilfeller ofte være utelukket, eller måtte begrenses, av at slike fordeler anses som alminnelige, se nedenfor i kap. 5.

¹⁹¹ Dette er slått fast i Rt. 1971 s. 69 (Oslo Lysverker) s. 70–71.

ekspropriaten senere likevel krever skjønn for å få ytterligere erstatning, kan han neppe høres med at det skal ses bort fra de fordeler han allerede har oppnådd gjennom avtalen. Synspunktet må her være at fordelene som ble oppnådd mellom avtalen ses som en del av det totale erstatningsoppgjøret, som ekspropriaten allerede har godtatt å ta imot som naturalerstatning.¹⁹²

Spørsmålet om fradrag er imidlertid vanskeligere når eksproprianten ved avtaleutsagn ensidig har påtatt seg å gjøre forbedringer på resteiendommen. Dersom det er tatt uttrykkelig forbehold i avtalene om at fradrag kan gjøres, vil avtalen utgjøre et selvstendig grunnlag for fradrag, slik at ikke det blir nødvendig å ta stilling til spørsmålet om fordelene følger av "oreigningstiltaket" etter § 9. Spørsmålet blir om § 9 kan være grunnlag for fradrag hvor det ikke tatt noe forbehold i den ene eller annen retning. Eksproprianten har for eksempel, for å bli kvitt overflødig masse, tatt på seg å planere deler av resteiendommen.

Det synes umiddelbart lite naturlig å legge til grunn at fordeler som oppstår i henhold til avtale, er noe som "oreigningstiltaket fører med seg" for resteiendommen.¹⁹³ Som vist ovenfor må imidlertid begrepet "oreigningstiltaket" tolkes vidt, og rimelighetshensyn kan også for så vidt spille en rolle i forståelsen. Ettersom avtalen inngås som et ledd i gjennomføringen av det formålet det eksproprieres for, vil i og for seg også avtalen kunne omfattes av ekspropriasjonstiltaket. Derimot vil avtaler som har blitt til helt uavhengig av tiltaket neppe oppfylle kravet, selv om eksproprianten er avtalepart. Det må videre være grunn til å se nærmere på innholdet i avtalen når det gjelder spørsmålet om kravet til årsakssammenheng er oppfylt. Bærer den preg av at den fra ekspropriantens side er foretatt som en tjeneste, bør dette kunne slå ut i ekspropriatens favør.¹⁹⁴ Rimelighetshensyn taler

¹⁹² Se som eksempel overskjønn av 19. juni 1987 (LE-1986-24).

¹⁹³ I denne retning, se også Fleischer (1979) s. 407.

¹⁹⁴ Se f.eks. overskjønn fra Gulating avsagt 25. mai 2004 (LG-2002-1794), hvor retten la til grunn at mangel på forbehold måtte gå ut over eksproprianten, fordi det var sannsynlig at en tjeneste var foretatt av "kulansehensyn".

for øvrig sterkere for fradrag dersom fordelene er av en slik art at ekspropriaten uansett ville vært forpliktet til å ta imot, jf. det som er skrevet om tilpasningsplikten ovenfor i punkt 3.3.2.2. Det ville være merkelig om eksproprianten skulle være forhindret fra å gjøre fradrag bare fordi han spør ekspropriaten om tillatelse.

5 Skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler

5.1 Rettslige utgangspunkter og presisering av problemstilling

Målsetningen med den siste delen av avhandlingen er å undersøke hvordan skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler må trekkes etter gjeldende rett. Det er på det rene at likhetshensynet står sentralt ved denne sontringen. Hensynet fremheves både i forarbeidene¹⁹⁵, og i dommen inntatt i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen).¹⁹⁶ Som nevnt innledningsvis, kan dette hensynet i stor grad begrunne både selve fradragsregelen og begrensningen for alminnelige fordeler i vederlagsloven § 9. Helt generelt kan man si at når ekspropriaten er den eneste i et distrikt som oppnår en fordel, vil likhetshensynet tilsi at han må legge denne fra seg.¹⁹⁷ Likhets-hensynet taler samtidig for at ekspropriaten skal få beholde fordeler som mange andre vil få beholde.¹⁹⁸ Hvor mange som tilføres fordelen uten å måtte avgi grunn, er derfor et sentralt moment, som trekkes frem både i Matjorddommen og i dommen i Rt. 2006 s. 282 (Førdeddommen).

Ordlyden isolert kunne tilsi at en fordel er alminnelig dersom en stor del av eiendommene innenfor et distrikt oppnår den, selv om alle, eller en majoritet, av disse er ekspropriater. Bestemmelsen må imidlertid leses i lys av likhetshensynet. Så lenge ingen *andre enn ekspropriatene* får fordelen, vil det ikke være noe ved likhetshensynet som taler for at ekspropriatene skal få beholde den.¹⁹⁹ Tvert imot taler likhetshensynet da i ekspropriatens disfavør. Heller ikke når det er noen få andre enn ekspropriatene som oppnår fordelen,

¹⁹⁵ NUT 1969: 2 s. 123, 142 og 155.

¹⁹⁶ Se dommen s. 2009.

¹⁹⁷ NUT 1969: 2 s. 155.

¹⁹⁸ Rt. 2000 s. 1997 s. 2008.

¹⁹⁹ Stordrange (2000) s. 285.

medfører likhetshensynet at denne blir alminnelig. Dette kommer klart frem i Husaasutvalgets innstilling, hvor det uttales:

”Fordeler som ekspropriasjonstiltaket fører til for de deler av eiendommen som ikke omfattes av ekspropriasjonen, skal etter § 8 i lovutkastet komme til fradrag i erstatningen med mindre de er av alminnelig karakter for eiendommene i distriktet. Fordeler som bare gir seg utslag for en snever gruppe eiendommer som grenser til de områder som eksproprieres forutsettes ikke å ha en slik karakter. Likhetsprinsippet tilsier ikke at en ekspropriat kan kreve å bli satt i samme stilling som enhver annen *som ikke er utsatt for ekspropriasjonsinngrep* (min utheving). Det må være tilstrekkelig at ekspropriatens stilling blir vurdert i forhold til det som alminnelig gjelder for eiendommer i distriktet.”²⁰⁰

Regelen i § 9 må med andre ord forstås med en ekstra dimensjon som ikke kommer klart til uttrykk i ordlyden, nemlig skillet mellom ekspropriatene på den ene siden, og grunneiere som ikke avgir grunn på den annen side. Det er først og fremst hensynet til likhet mellom disse gruppene som begrunner regelen om at alminnelige fordeler ikke skal komme til fradrag.²⁰¹ Ekspropriatene skal ikke stilles vesentlig dårligere enn naboer og andre som oppnår den samme fordel. De to ovennevnte avgjørelsene viser for øvrig at sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler i stor grad vil bero på konkrete vurderinger av hva likhetshensynet tilsier i den enkelte sak. Hvor mange som inkluderes i ”distriktet” kan dermed bli avgjørende. Den nærmere rettslige betydningen av likhetshensynet vil drøftes nærmere nedenfor i 5.3.

Det finnes også andre faktorer som er relevante for spørsmålet om en fordel skal regnes som en særfordel eller en alminnelig fordel. Dette illustreres av begge de ovennevnte dommene. Matjorddommen gjaldt som nevnt spørsmål om fradrag for bortfall av nærføringsulemper fra vei. Dette var fordeler som en stor mengde eiendommer fikk nyte

²⁰⁰ NUT 1969: 2 s. 142.

²⁰¹ Se nedenfor i avsnitt 5.3 om implikasjonene av likhetshensynet.

godt av i tillegg til ekspropriatene. Høyesterett gav her bl.a. uttrykk for at sontringen måtte underlegges en vurdering av ”likhet og rimelighet”.²⁰² Selv om ikke Høyesterett utdypet formuleringen, kan den forstås som om også andre hensyn enn konkrete likhetsbetraktninger skal spille en rolle i vurderingen. Førdeedommen synes å bygge videre på disse uttalelsene. Fordelen gikk her som nevnt ut på at et område ble utbyggingsklart som følge av en ny vei, samtidig som kommunen frasa seg adgangen til å kreve refusjon etter plan- og bygningsloven. Høyesterett la her betydelig vekt på at fordelen var knyttet til en så sentral *funksjon* ved eiendommen. Fordelen ble ansett for å ligge i ”kjerneområdet” for særfordeler.²⁰³ Det skulle derfor særlig mye til før fordelen kunne ses som alminnelig. Det er naturlig å forstå dette som en form for rimelighetsbetraktning, som er løsrevet fra den konkrete likhetsvurderingen innenfor distriktet. I saken ble distriktet nemlig avgrenset slik at det kun ble bestående av eiendommer som fikk denne fordelene.²⁰⁴ Dommen må derfor ses som et uttrykk for at hensynet til likhet innenfor distriktet må veies mot andre momenter. Først etter å ha foretatt en slik avveining kan man slå fast om fordelen skal regnes som alminnelig eller som en særfordel. Hvilke momenter som her typisk vil gjøre seg gjeldende, drøftes nærmere nedenfor i 5.4.

I den videre fremstilling vil sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler belyses nærmere. Betydningen av likhetshensynet står her sentralt, og dette vil analyseres i punkt 5.3. Jeg vil her forsøke å klarlegge hvordan forskjellige sammensetninger av eiendommer i ”distriktet” påvirker den vurderingen som her må gjøres. Deretter vil jeg se nærmere på hvordan distriktet avgrenses, for å forhåpentligvis kunne trekke enkelte slutninger om hvilke eiendommer som typisk vil tas med i sammenlikningsgrunnlaget, og dermed tillegges vekt i vurderingen. Som skissert ovenfor vil også andre momenter, da gjerne tilknyttet rimelighet, supplere denne likhetsvurderingen. Slike momenter vil drøftes i avsnitt 5.4. Først, i avsnitt 5.2, vil jeg gå særskilt inn på et annet spørsmål som trolig er avklart med Matjorddommen, nemlig i hvilken grad sontringen mellom særulemper og

²⁰² Se Rt. 2000 s. 1997 på s. 2009.

²⁰³ Hva som nærmere kan antas å ligge i dette, drøftes under 5.4.

²⁰⁴ Rt. 2006 s. 282, avsnitt 36.

alminnelige ulemper etter § 8 har betydning for sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler etter § 9.

Det kan spørres om § 9 kan inndeles i hovedregel og unntaksregel, eller om det dreier seg mer om en avveiningsnorm uten presumsjon for det ene eller det andre resultatet. Dette vil ikke være av betydning for den materielle forståelsen av § 9. Selv om man for eksempel legger til grunn at fradrag er hovedregel, vil avveiningen mellom hoved- og unntaksregel måtte trekkes etter de skjønnsmessige kriterier og hensyn som kan utledes av rettspraksis og forarbeidene, og da kan ikke presumsjoner om enten fradrag eller ikke fradrag være hensiktsmessig.²⁰⁵ Ved en inndeling i hoved- og unntaksregel, ville det nok vært mest naturlig å si at fradrag er hovedregelen. Dette skyldes ikke bare ordlydens formulering om at fordeler ”skal” komme til fradrag, men også at regelen er begrunnet i visse grunnleggende prinsipper, som alltid taler for at berikelse skal komme til fradrag. Likhetsbetydningen, som begrunner unntaket for alminnelige fordeler, kan imidlertid som nevnt ovenfor tale i begge retninger. De fordelene bestemmelsen skal anvendes på, vil imidlertid være svært forskjellige, og vurderingen meget skjønnbetont, slik at det ofte vil være lite treffende å omtale det ene eller det andre som hovedregel. I den videre fremstillingen vil bestemmelsens innhold forsøkes belyst uten å anvende begrepene ”hovedregel” og ”unntaksregel”.

5.2 Særlig om bortfall eller reduksjon av alminnelige ulemper som fordel

Etter vederlagsloven § 8 skal ulemper som er ”av allmenn karakter for egedomar i distriktet”, bare erstattes dersom, og i den grad, de overstiger den såkalte tålegrensen etter naboloven eller forurensningsloven.²⁰⁶ Ettersom ordlyden her er lik, kan det være nærliggende å se det slik at dersom en eksisterende alminnelig ulempe blir redusert på grunn av ekspropriasjonstiltaket, vil dette være en alminnelig fordel, som altså da ikke skal komme til fradrag.²⁰⁷ Et argument kan være at siden alminnelige ulemper kan påføres erstatningsfritt så fremt de er under tålegrensen, vil det også være naturlig at den som har blitt rammet ikke må ”betale” i form av fradrag når disse forsvinner. Som det fremgår ovenfor i punkt 1.2.3 og i 3.1 må imidlertid § 8, på grunnlag av en rekke

²⁰⁵ Hagstrøm (2003) s. 558 legger til grunn tilsvarende synspunkter vedrørende fordelsfradrag i obligasjonsretten.

²⁰⁶ Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6 § 56.

²⁰⁷ Dette legges bl.a. til grunn i Eidsivatingens overskjønn av 14. juni 1993 (LE-1992-504).

høyesterettsavgjørelser, tolkes slik at skillet mellom alminnelige ulemper og særulemper beror på årsaksfaktorer. Kun dersom ulempen skyldes selve grunnavståelsen (f.eks. såkalte arronderingsulemper), blir den regnet som særulempe. I andre tilfeller, hvor ulempen skyldes tiltakets nærhet til eiendommen, er det en så godt som unntaksfri regel at ulempen regnes som alminnelig, og dermed kun erstattes i den grad den overskrider tålegrensen etter naboloven § 2.

Om en fordel som besto i *bortfall* av nærføringsulemper dermed måtte anses som en alminnelig fordel, var et av de sentrale temaene Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen). Overskjønnet hadde lagt avgjørende vekt på at ordlyden var lik i begge bestemmelsene (”av allmenn karakter for egedomar i distriktet”), og kunne for øvrig ikke se noen reelle hensyn som tilsa at man måtte ilegge uttrykket forskjellig betydning.²⁰⁸

Høyesterett tok uttrykkelig avstand fra en slik forståelse av § 9.²⁰⁹ Både spørsmålet om erstatning for ulemper og fradrag for fordeler måtte bero på konkrete vurderinger i den enkelte sak. I den forbindelse viste Høyesterett til at henvisningen til den naboettslige tålegrensen i § 8, innebar at erstatning kunne tenkes også for alminnelige ulemper. Noen tilsvarende henvisning til tålegrense fantes naturlig nok ikke etter § 9. Retten understreket at dersom man skulle foreta sondringen på samme måte som etter § 8, ville reduksjon av støy og støvplager alltid ses som alminnelige ulemper, og dermed aldri komme til fradrag.

Høyesterett pekte også på at likhetshensynet slo forskjellig ut ved anvendelsen av de to bestemmelsene. Hensyn til likhet mellom ekspropriater og nabo var ifølge Høyesterett begrunnelsen for at nærføringsulemper ble ansett som allmenne. Det ville vanligvis være tilfeldig hvem som ble ekspropriert og hvem som ikke ble det. Ved slike ulemper talte likhetshensynet for at alle måtte forholde seg til den naboettslige tålegrensen. Likhetshensynet førte også ifølge Høyesterett til at enkelte fordeler skulle anses som ”allmenne fordeler”, og dermed ikke komme til fradrag etter § 9. Ekspropriaten skulle

²⁰⁸ Agder Lagmannsrett 3. august 1999 (LA-1999-204).

²⁰⁹ Se dommen på s. 2009.

verken stilles dårligere eller bedre enn andre grunneiere i distriktet. Slike fordeler må dermed drøftes etter andre retningslinjer, og som Høyesterett påpeker videre i dommen, vil dette måtte bero på en fleksibel vurdering av rimelighet og likhet.

Jeg er enig i Høyesteretts argumentasjon og konklusjon her. En konkret vurdering av hvor mange som får fordelene, vil være mer forenlig både med likhetsprinsippet og ordlyden i § 9, enn et kategorisk skille basert på hva som er alminnelige ulemper etter § 8. Dette gjelder særlig ettersom sistnevnte bestemmelse er blitt tolket med utgangspunkt i ganske skjematisk årsaksbetraktninger. Ved avgjørelsen av om en ulempe er alminnelig tas det tilsynelatende ikke hensyn til om det er få eller mange som får den. Skjev fordeling av ulemper mellom eiendommer forhindres imidlertid i en viss grad av tålegrensevurderingen etter naboloven § 2, og da særlig dens fjerde ledd. Som jeg skal komme nærmere inn på nedenfor, kan den rimelighets- og likhetsvurderingen det vises til i Matjorddommen for fordelenes del, i stor grad minne om den vurderingen de alminnelige ulempene underlegges etter vederlagslovens § 8 jf. naboloven § 2. Ved å slå fast at erstatningsspørsmålet for bortfall av slike ulemper også må bero på mer konkrete rimelighets- og likhetsvurderinger, ser det ut som om Høyesterett har foretatt en viss tilnærming mellom bestemmelsene. Før jeg går inn på en drøftelse av dette (i punkt 5.3.1.2), er det imidlertid naturlig å se noe nærmere på hva som kan utledes av Matjorddommen og Førdedommen om anvendelsen av likhetshensynet.

5.3 Nærmere om betydningen av likhetshensynet innenfor distriktet

Ordlyden i vederlagsloven § 9 knytter vurderingen av om en fordel er alminnelig til ”eigedomar i distriktet”. Det fremgår videre av Matjorddommen at avgrensningen av distriktet vil kunne være avgjørende for resultatet av vurderingen. Distriktets brukes med andre ord som sammenlikningsgrunnlag når likhetsprinsippet anvendes. I tråd med dette er det likhetshensynet i et snevert perspektiv som behandles her. Likhetshensyn i et større perspektiv kan imidlertid også tenkes å være relevant for § 9. Det kan for eksempel tenkes å ha betydning hvorvidt det dreier seg om en fordel som vanligvis blir tilført befolkningen vederlagsfritt, eller om det på landsbasis og over tid er svært sjeldent at eiendommer

tilføres slike fordeler. Dette er argumenter som gjerne kan knyttes opp mot fordelens art, og ikke nødvendigvis til likhetsvurderingen innenfor et avgrenset sammenlikningsgrunnlag. Slike momenter vil dermed ikke drøftes under dette punktet, men under punkt 5.4. Også betydningen av størrelsen på fordelen (eller den særlige verdistigningen) ekspropriaten oppnår, har jeg valgt å behandle i punkt 5.4, som et supplerende moment. Dette momentet knytter seg ikke bare til likhetsvurderingen ”i distriktet”, men også til rimelighetshensyn og hensynet til å hindre overkompensasjon.

De følgende avsnittene tar sikte på å identifisere de faktorer som gir seg utslag i at likhetshensynet i distriktet taler for eller imot fradrag, og i hvilken grad. Sentralt står spørsmålet om hva som i det hele tatt skal være objektet for likhetsvurderingen. Utelukker likhetshensynet fradrag når svært mange berøres av fordelen – eller vil man i slike tilfeller også kunne se hen til en *særlig høy verdistigning* som ekspropriatene oppnår? Dette problemet vil drøftes like nedenfor i 5.3.1. I punkt 5.3.2 spørres det hvordan ulike sammensetninger av ekspropriater og ikke-ekspropriater – som får fordelen eller ikke – nærmere påvirker utfallet av vurderingen. Spørsmålet om hvilke eiendommer som skal tas inn i sammenlikningsgrunnlaget drøftes i 5.3.3. I punkt 5.3.4 vil jeg se disse faktorene i sammenheng, med det formål å kunne utlede enkelte generelle konklusjoner om hvordan regelen må forstås.

5.3.1 Fordel eller særlig verdistigning som objekt for likhetsvurderingen?

Som nevnt ovenfor er et sentralt moment i sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler hvor mange andre enn ekspropriatene som får fordelen. Om det er mange slike, taler dette for at fordelen er alminnelig. Samtidig vil grunneiere som ikke oppnår fordelen, tale i retning av at fordelen *ikke* er ”av allmenn karakter”.²¹⁰

²¹⁰ Se nærmere nedenfor i 5.3.2.1.

Dette fordrer imidlertid flere presiseringer. Én og samme fordel vil kunne gi seg svært varierende utslag i prisnivået for eiendommer i et distrikt. Er spørsmålet da hvor mange eiendommer som i det hele tatt *berøres* av fordelene? Eller er spørsmålet hvor mange som oppnår en *like høy* verdistigning som ekspropriatene? Svaret må antas å være av vesentlig betydning for når en særfordel kan sies å foreligge. Ofte vil svært mange innenfor et bestemt distrikt oppnå en bestemt fordel, for eksempel at støy bortfaller. Det kan imidlertid tenkes at den kretsen ekspropriatene tilhører, får en særlig høy verdistigning, mens denne vil avta desto lengre bort fra tiltaket man kommer. Skal da de eiendommene som oppnår en lavere verdistigning tale for at ekspropriatenes fordeler er alminnelige? Eller skal man la disse tale i motsatt retning, slik at hele verdistigningen skal anses som særfordel for ekspropriatenes del? Et tredje alternativ ville være å identifisere den verdistigningen hos ekspropriatene som *overstiger* det som er alminnelig, og la de øvrige tale for at *denne* verdistigningen skal komme til fradrag.

Ordlyden i § 9 gir ikke noe entydig svar på spørsmålet. Formuleringene ”føremonen” og allmenn ”karakter” taler i retning av at ekspropriaten skal få beholde en bestemt fordel når den tilføres mange eiendommer i distriktet, uavhengig av om ekspropriatene får en høyere verdiøkning enn de øvrige. Et slikt syn vil ha et enten/eller-preg, som innebærer at man trekker et skarpt skille mellom de som berøres av fordelene, og de som ikke berøres i det hele tatt. Formuleringen ”så langt” – eller som det het i 73-loven ”for så vidt” – taler imidlertid for at også gradsforskjeller kan være relevante. Ved å ta gradsforskjeller i betraktning, vil man kunne skille ut den verdistigningen som overstiger det som er alminnelig, og eventuelt anse *denne* som en særfordel. Dette er også i større grad forenlig med den tålegrensevurderingen som de alminnelige ulempene underlegges. Disse erstattes kun i den grad de overstiger den naboettslige tålegrensen, jf. vederlagsloven § 8.

Det må understrekes at de to betraktningssmåtene ikke alltid vil medføre noen forskjell. Ofte vil det at enkelte eiendommer oppnår en særlig høy verdistigning, nettopp skyldes at fordelene fremstår som annerledes for disse eiendommene enn for de øvrige. I dommen i Rt. 1962 s. 597 (Espedalen) gikk den omstridte fordelene som nevnt ut på at eksproprianten

hadde bygget veier inn til noen fiskevann i en almenning. Selv om veiene var åpne for alle og enhver, godtok Høyesterett at de skulle komme til fradrag. Begrunnelsen var at fordelene med veiene – som kunne benyttes av ekspropriatene i forbindelse med fiske i almenningsvannene – var ”spesielle” i forhold til fordelene som fulgte av at veiene var stilt til fri disposisjon for allmennheten.²¹¹ Også i skjønnspraksis har det vært vanlig å skille ut den del av virkningen som er spesiell for ekspropriatens situasjon, og la denne komme fradrag. RG 1986 s. 374 illustrerer dette. Fradrag ble gjort for fordel ved at tidligere veiløs eiendom ble tilført vei, men ikke for ”den generelle verdi som eiendommen er påført ved at strøket [hadde] fått et tidsmessig og trafikkikkert veisystem.” Det må antas at resultatet i begge de ovennevnte avgjørelsene kunne vært begrunnet på flere andre måter, herunder at ekspropriatene – i kraft av sin spesielle situasjon som henholdsvis innehavere av fiskerett og eier av veiløs eiendom – oppnådde en høyere verdistigning enn de øvrige i distriktet.

Å skille ut den særlige, høyere verdistigning hos ekspropriatene vil imidlertid ikke alltid gi riktig resultat. Som Førstedommen viser, kan det tenkes at en fordel må anses som en særfordel selv om alle i distriktet oppnår den i like stor grad. Forarbeidene la som nevnt til grunn at fordeler som kun ”*gir seg utslag*” for en snever krets må anses for særfordeler.²¹² Dette må forstås slik at dersom det f.eks. kun er tre eiendommer i distriktet, og alle disse får en verdistigning på 100.000 hver som følge av bedret utsikt, vil det ikke foreligge noe ”særlig verdistigning” hos ekspropriatene. Fordelen vil likevel mest sannsynlig anses for særfordel, til tross for at ikke ekspropriaten stilles bedre enn de øvrige i distriktet. Prinsipielt synes det derfor som om det riktige må være å ta utgangspunkt i fordelene i seg selv og ikke i hvorvidt ekspropriaten får en høyere verdistigning enn de andre i distriktet. Når en fordel utelukkende tilfaller en slik snever gruppe, er det vanskelig å se at en variasjon i verdistigningen innad i denne kretsen skal kunne være egnet til å forandre dette utgangspunktet. Poenget er jo at ekspropriaten må tåle at en viss mengde naboer blir bedre stilt enn ham, men at det går en grense. Han må med andre ord tåle at det oppstår en viss ulikhet i hans disfavør når fradrag gjøres. Når han må tåle at enkelte får beholde en like høy

²¹¹ Se dommen på s. 604.

²¹² NUT 1969: 2 s. 142.

verdistigning som ham opprinnelig fikk, må han også tåle at enkelte får beholde en lavere verdistigning enn dette. Dette følger av ”fra mer til det mindre”-betraktninger.

Det ville imidlertid harmonere dårlig med likhetshensynet dersom man alltid så bort fra variasjoner i verdistigningen. Resultatet ville blitt at dersom mange fikk et snev av en fordel, skulle fradrag være utelukket for høyere verdistigning som oppnås av ekspropriatene. Samtidig vil ikke likhetshensynet kunne rettferdiggjøre fradrag av *hele* verdistigningen hos ekspropriatene så lenge en viss del av verdistigningen er alminnelig. Enkelte uttalelser hos Husaasutvalget synes å være i tråd med disse betraktningene. Utvalget ser ut til å ha forutsatt at det å få en høyere verdistigning enn de øvrige, kan være en form for særfordel:

”Hovedsynspunktet er her som ellers at ekspropriaten ikke skal stilles dårligere enn andre grunneiere i distriktet som ikke er ekspropriater. Men han skal heller ikke stilles i noen bedre stilling. Dersom ekspropriasjonstiltaket fører til særlige fordeler for ekspropriaten, f.eks. ved verdauk på den gjenværende del av den eiendom som eksproprieres, uten at andre grunneiere i distriktet nyter godt av denne samme verdistigning, må dette gå til fradrag i ekspropriasjonserstatningen. Er derimot verdauken alminnelig for andre eiendommer i distriktet, kan det ikke foretas fradrag i ekspropriasjonserstatningen for den. Verdistigningen kan ikke regnes som alminnelig om bare enkelte eiendommer i distriktet får den samme verdistigning.”²¹³

Også Rt. 2000 s. 1997 går klart i retning av at man i enkelte tilfeller må skille ut den verdistigningen som fremstår som særlig. Etter å ha vist til og sitert den ovenstående uttalelse fra Husaasutvalget, uttalte retten at den ”*alminnelige verdistigning* (min utheving) i dette distrikt skal ikke gå i fradrag.”²¹⁴ I det opprinnelige overskjønnet hadde Lagmannsretten lagt til grunn at fordelene ikke kunne være en særfordel. Som nevnt ovenfor

²¹³ NUT 1969: 2 s. 155.

²¹⁴ Se dommen på s. 2009.

var dette begrunnet med at det dreide seg om bortfall av en alminnelig ulempe. Lagmannsretten hadde imidlertid gitt en dobbel begrunnelse for resultatet, og også utelukket fradrag av den grunn at mange eiendommer i et større område ble berørt av den.²¹⁵ Høyesterett understreket imidlertid at Lagmannsretten skulle ha vurdert om de eiendommene som lå nærmest veien hadde oppnådd en ”særlig verdistigning”, og deretter vurdert om denne særlige verdistigningen skulle komme til fradrag på grunnlag av ”likhet og rimelighet.”²¹⁶ Å fastslå at fordelen *i seg selv* fremsto som alminnelig i distriktet, slik Lagmannsretten hadde gjort, var med andre ord ikke nok til å utelukke fradrag.

Etter dette må det være klart at ikke ekspropriaten nødvendigvis kan regne med å få beholde sin særlig høye verdistigning fordi mange andre oppnår ”et snev” av den samme fordelen. Det er imidlertid først i tilfellene hvor fordelen *i seg selv* er alminnelig utbredt, at denne problemstillingen vil være aktuell. Det er for eksempel bare en snever gruppe som i det hele tatt får en fordel ved at støy fra vei reduseres. Disse oppnår en like høy verdistigning som ekspropriaten. Fradrag av hele verdistigningen kan her trolig foretas, ettersom fordelen i det hele tatt ikke er alminnelig. Dette illustreres av Førdedommen. Det var på det rene at også andre fikk veiutløsning som følge av den samme veien. Her var imidlertid antallet ikke-ekspropriater som fikk fordelen for liten til at noen del av verdistigningen kunne anses som alminnelig. Høyesterett ble dermed ikke stilt ovenfor spørsmålet om det forelå en særlig verdistigning.

Begrepet ”særlig verdistigning” kan forstås på to måter – uten at de to perspektivene vil utgjøre noen forskjell i realiteten. Den ene måten er at man forstår ”særlig verdistigning” som synonymt med særfordel, slik at enhver særlig verdistigning skal komme til fradrag. Selve vurderingen av om det foreligger en særlig verdistigning, må i så fall bero på en vurdering av likhets og rimelighetshensyn. Dette harmonerer dårlig med Høyesteretts formuleringer i Matjorddommen (på s. 2008–2009):

²¹⁵ LA-1999-204. Denne begrunnelsen hos Lagmannsretten kom i tillegg til at fradrag var blitt nektet på grunn av at fordelen gikk ut på bortfall av en alminnelig ulempe.

²¹⁶ Se dommen på s. 2008–2009

”Spørsmålet i vår sak er om verdistigningen for ekspropriatenes eiendommer som følge av omleggingen av E18, er slik at en tilsvarende verdistigning ikke tilfaller andre grunneiere i det området hvor eiendommene før omleggingen var negativt påvirket av veien og trafikken på denne. Den alminnelige verdistigning i dette distrikt skal ikke gå til fradrag. Overskjønnet skulle imidlertid tatt stilling til om de eiendommer som ligger inntil eller nær nåværende E18, vil få en særlig fordel på grunn av omleggingen sammenliknet med andre eiendommer i dette området. Dersom overskjønnet kommer til at disse eiendommer får en særlig verdistigning, må skjønnet vurdere om fradrag skal gjøres ut fra likhet og rimelighet. Selv om en særlig verdistigning også kan påvises for noen eiendommer som ikke avstår grunn og rettigheter, er dette ikke nok til at fordelene skal anses for å være av allmenn karakter.”

Høyesterett anvender altså ”særlig fordel” som en slags mellomstasjon på veien mot den endelige avgjørelsen av om noe er en særfordel. Uttalelsen tyder på at den særlige verdistigningen må vurderes som en selvstendig fordel, og komme til fradrag dersom den i seg selv ikke er alminnelig. Begrepsbruken Høyesterett her har innført kan virke noe forvirrende, ettersom ”særlig verdistigning” da blir noe annet enn ”særfordel”. Det må imidlertid fremheves at selve begrepet ”særfordel” ikke brukes i loven – men kun i forarbeider, teori og rettspraksis som en betegnelse for fordel som *ikke* er ”av allmenn karakter for eiedomar i distriktet”. Sitatet fra Høyesterett ovenfor tyder sterkt på at også ”særlig verdistigning” kan være av allmenn karakter for distriktet, dersom det er mange ikke-eksproprier som oppnår den, eller rimelighetshensyn for øvrig tilsier dette.

Rettstilstanden kan oppsummeres slik at man først må vurdere hvorvidt en fordel (f.eks. en bestemt støyreduksjon eller bedret utsikt) i seg selv er alminnelig i distriktet – på grunnlag av hvor mange som oppnår den og andre hensyn. Dersom dette ikke er tilfelle, må hele verdistigningen anses for å være en særfordel (se Førdedommen). Noe spørsmål om ”særlig verdistigning” oppstår da ikke. Dersom fordelene er alminnelig, må fokus rettes mot

eventuell ”særlig verdistigning” som ekspropriatene får (se Matjorddommen), og man må spørre om denne ut ifra rimelighet og likhet skal komme til fradrag. Dette vil utdypes og presiseres nærmere i det følgende.

5.3.1.1 Nærmere om forholdet mellom særlig verdistigning og særfordel

Ovenfor er det lagt til grunn at en ”særlig verdistigning” ikke nødvendigvis er det samme som en særfordel. Matjorddommen og forarbeidene må forstås slik at når den aktuelle fordelen har en alminnelig utbredelse i distriktet, flyttes fokus fra fordelen i seg selv, til den konkrete verdistigningen fordelen representerer for de forskjellige eiendommene i distriktet.

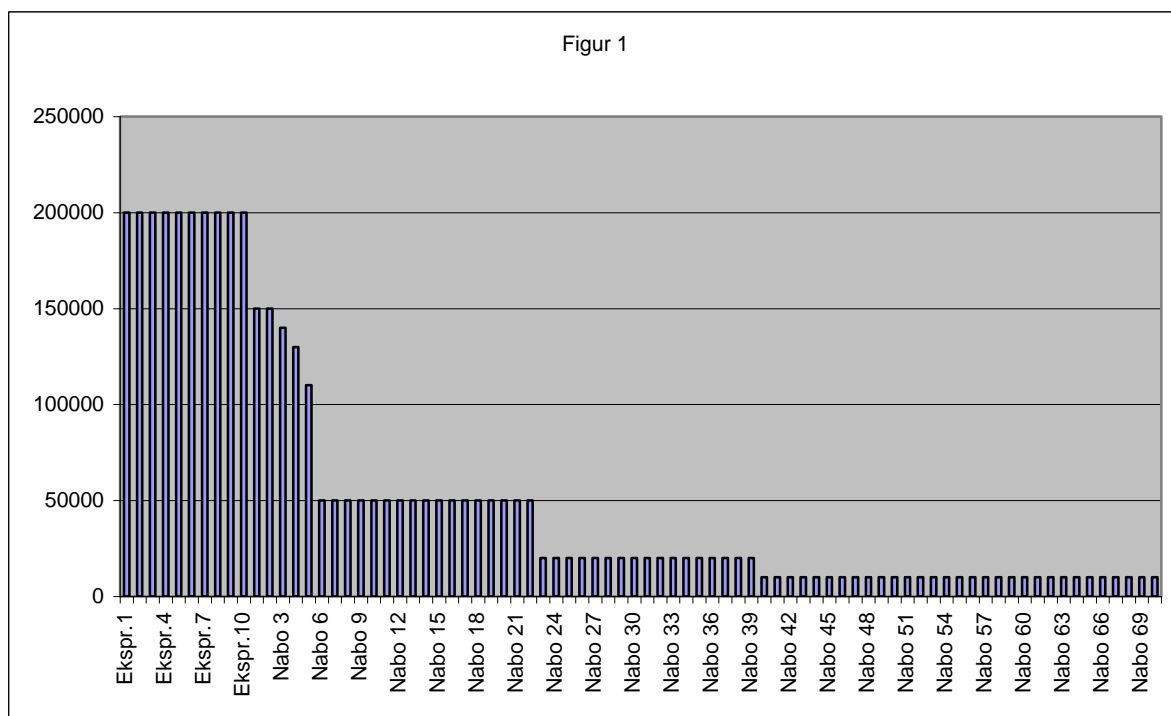
Ofte vil nok fordelen gradvis svekkes i styrke desto lengre bort fra tiltaket man kommer. Verdistigningen har da karakter av en jevn, synkende kurve. I slike tilfeller vil det være vanskelig å identifisere en verdistigning som er ”særlig”. Begrepet ”særlig verdistigning” synes å forutsette at det er enkelte eiendommer i distriktet som får en *konstaterbar* økning i verdistigningen i forhold til de øvrige. Uten at enkelte eiendommer skiller seg ut når det gjelder verdistigning, kan jeg vanskelig se hvordan det skulle være mulig å identifisere en krets som får en ”særlig verdistigning”. I Matjorddommen synes det som om kretsen langs veien har skilt seg klart ut fra de øvrige eiendommene i så henseende. Dersom det ikke er mulig å identifisere noe slikt intervall i verdistigningen, forstår jeg Høyesteretts formuleringer slik at hele verdistigningen må anses som alminnelig.

Når man har identifisert eiendommene som oppnår en ”særlig verdistigning”, viser uttalelsene i Matjorddommen at man må vurdere ”om fradrag skal gjøres ut fra likhet og rimelighet.” I den sammenheng understrekes det at selv om også enkelte andre eiendommer oppnår en slik særlig verdistigning, er ikke dette nok til at fordelen blir alminnelig. Det er naturlig å forstå dette slik at den særlige verdistigningen må underlegges en vurdering tilsvarende den som selve fordelen må underlegges. Forskjellen er altså bare at fokus er på verdistigningen, ikke på hvor mange som i det hele tatt berøres.

Det kan tenkes at det kan finnes flere klart identifiserbare intervaller i verdistigningen hos eiendommene i distriktet. En slik ujevnt fordelt verdistigning vises på figur 1 nedenfor. Figuren viser et tenkt distrikt, hvor de 10 første eiendommene er ekspropriater som antas å få en verdistigning på 200.000, mens de påfølgende eiendommene er naboer som antas å få en varierende grad av verdistigning som følge av tiltaket. I denne situasjonen, oppstår det et vanskelig spørsmål om hvor man skal trekke ”grensen” for hva som er særlig verdistigning. Høyesterett gir ikke noe klart svar på dette i Matjorddommen, men understreker som nevnt at det er den alminnelige verdistigningen som skal komme til fradrag. Jeg vil i det følgende komme med noen betraktninger om hvordan man ved hjelp av begrepet ”særlig verdistigning” kan identifisere den verdistigningen som er alminnelig.

Det som gjør begrepet ”særlig verdistigning” noe problematisk, er at når verdistigningen er som på figur 1, vil enhver markant økning i verdistigningen være ”særlig” i forhold til hos de øvrige. Ettersom likhetshensynet skal være det avgjørende, og målet er å skille ut alminnelig verdistigning, kan en naturlig fremgangsmåte her være å ta for seg hvert enkelt av de forskjellige nivåene av ”særlig verdistigning”, og vurdere om disse må komme til fradrag ”ut fra likhet og rimelighet”. Man må i så fall trolig starte med å se på hva som er det laveste nivået av verdistigning, som her er 10.000 eller mer. Denne er i det hele tatt ikke noe ”særlig verdistigning”, ettersom alle oppnår dette. Man må deretter se på det neste nivået, verdistigning over 20.000. I forhold til eiendommene som kun får 10.000, vil all slik verdistigning være ”særlig”. Man må imidlertid spørre om all verdistigning ut over 20.000 kan anses som en særfordel (ut fra likhet og rimelighet). Dette vil neppe være tilfelle, ettersom det er svært mange som får en slik verdistigning uten å måtte avstå grunn. Man må dermed foreta en tilsvarende vurdering for eiendommene som får mer enn 20.000 i verdistigning, etc. Særlig verdistigning over 50.000 er det imidlertid få som oppnår. Det kan her være naturlig å si at det kun er ”enkelte” som får den særlige verdistigningen i tillegg til ekspropriatene. Dersom man derfor trekker grensen for alminnelig fordel ved 50.000, vil dermed ekspropriatene – i likhet med de øvrige – få beholde disse, men måtte gi fra seg en særlig verdistigning på 150.000 hver. Dette til tross for at det finnes fem naboeiendommer som oppnår en varierende grad av verdistigning ut over 50.000. Dette får

ikke noe å si så lenge disse ikke er mange nok til at den særlige verdistigningen på 50.000 blir alminnelig.



Figur 1: Varierende grad av verdistigning i et tenkt distrikt.

Som det uttales i Rt. 2000 s. 1997 er det ikke nok at også ”noen” andre får den samme særlige verdistigningen. Disse eiendommene vil dermed ikke være til hinder for at særlig verdistigning ut over 50.000 anses som særfordel for ekspropriatene.

Det må understrekes at eksempelet er noe urealistisk i den forstand at skjønnsretten aldri vil ha noe nøyaktig oversikt over hva som blir verdistigningen hos alle eiendommene i distriktet. Man må nok her forholde seg til konstaterbare forhold som avstanden til vei, etc. Videre vil den ”særlige verdistigningen” ikke nødvendigvis vil være et nøyaktig uttrykk for hva som vil bli størrelsen på selve fradraget. Selve størrelsen blir det opp til skjønnnet å

avgjøre.²¹⁷ Det vil også som nevnt kunne være rom for å redusere selve fradragsbeløpet etter en ”rimelighetssensur”.²¹⁸

5.3.1.2 Noen betraktninger om likhetstrekk med nabolovens § 2 fjerde ledd

Rettstilstanden, slik den er beskrevet ovenfor, har tilsynelatende likhetstrekk med naboloven § 2, hvor det oppstilles en tålegrense for hva naboer må finne seg i av støy og andre ulemper fra tiltak på naboeiendom. Etter den alminnelige tålegrensen i naboloven § 2 første til tredje ledd, skal det blant annet legges vekt på om ulempen er ”venteleg” etter forholdene på stedet. Den spesielle tålegrensen i bestemmelsens fjerde ledd er aktuell i de tilfellene hvor den alminnelige tålegrensen etter § 2 første til tredje ledd *ikke* er overskredet. Etter denne vil en ulempe likevel kunne anses for å overstige tålegrensen dersom den fører til ”ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad rårkar ein avgrensa krins av personar.” Som nevnt ovenfor er det vesentlige likheter mellom denne bestemmelsen og vederlagsloven § 9, slik den sistnevnte er tolket av Høyesterett. Det kan være naturlig å spørre om § 9 må forstås som en ”speilvending” av prinsippet i naboloven § 2 fjerde ledd.

Begrunnelsene for reglene er i stor grad samsvarende – i begge tilfeller ønsker man å motvirke skjev fordeling.²¹⁹ Den spesielle tålegrensen i nabolovens § 2 fjerde ledd er aktuell der hvor den alminnelige tålegrensen i utgangspunktet ikke er overskredet. Det alternativet i naboloven § 2 fjerde ledd, som gjelder vesentlige forverringer som ”i særlig grad” rammer en avgrenset krets av personer, er særlig interessant i vår forbindelse. Resonnementet som foretas i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) om at ”særlig verdistigning” som måtte tilkomme ”de eiendommer som ligger inntil eller nær” skal komme til fradrag, kan i grove trekk ses som en speilvending av prinsippet i § 2 fjerde ledd annet alternativ. I begge tilfeller må det defineres et bestemt sammenlikningsgrunnlag, og

²¹⁷ Rt. 1962 s. 597 på s. 604.

²¹⁸ Se ovenfor 1.5.

²¹⁹ For nabolovens § 2 fjerde ledds vedkommende, se NOU 1982:19 s. 265.

vurderes hvorvidt partene – og eventuelt andre – oppnår en særstilling i forhold til de øvrige. I vederlagsloven § 9 er sammenlikningsgrunnlaget betegnet som ”distriktet”, mens dette etter naboloven § 2 fjerde ledd annet alternativ følger av selve formuleringen ”i særleg grad”.²²⁰

Det første alternativet i naboloven § 2 fjerde ledd gjelder situasjoner hvor det ”berre” er den avgrensede kretsen som rammes av ulempene. Slik § 2 fjerde ledd er formulert, kan mye tyde på at også dette alternativet forutsetter en skjev fordeling for å komme til anvendelse, men her slik at sammenlikningsgrunnlaget inneholder eiendommer som *i det hele tatt ikke* rammes av ulempen. Tilsynelatende legges dette også til grunn i forarbeidene.²²¹ Eksempelene som dernest brukes i forarbeidene ser imidlertid ut til å forutsette at det første alternativet også kan være oppfylt når alle innenfor sammenlikningsgrunnlaget rammes. Det vises for eksempel til et tenkt tilfelle hvor det kun finnes én rekke med hus langs en vei som utvides, og alle disse rammes likt.²²² Det forutsettes her at det første alternativet kan komme til anvendelse, dersom husrekken kan betegnes som ”ein avgrensa krins av personar”. Synspunktet som synes å ligge til grunn er trolig at det alltid vil være noen som i det hele tatt ikke rammes av tiltaket, slik at det dermed ikke er nødvendig at disse befinner seg innenfor et bestemt avgrenset sammenlikningsgrunnlag.²²³

Disse synspunktene virker beslektet med det synet på § 9 Høyesterett gav uttrykk for i Rt. 2006 s. 282 (Førde). Selv om det ble avgrenset et distrikt i denne dommen, ble dette som nevnt begrenset til å kun å omfatte de eiendommene som ble berørt av fordelingen.²²⁴ Det skilles heller ikke mellom eiendommer som får en større eller mindre grad av

²²⁰ NOU 1982: 19 s. 265 og Rt. 2002 s. 1080 på s. 1094.

²²¹ NOU 1982: 19 s. 265.

²²² NOU 1982: 19 s. 266.

²²³ I denne retning Eriksen (2007) s. 90–91.

²²⁴ Se avsnitt 36 i dommen.

verdistigning.²²⁵ Det legges i dommen stor vekt på at det kun var et fåtall eiendommer som fikk fordelene i tillegg til ekspropriatene. Likhets hensynet talte dermed ikke sterkt nok for fradrag til at dette ble aktuelt. Vurderingen har definitivt likhetstrekk med den som gjøres etter nabolovens § 2 fjerde ledd for å avgjøre om det foreligger en avgrenset krets. Sistnevnte vurdering vil i stor grad nettopp bero på hvor mange eiendommer som berøres negativt av tiltaket.²²⁶ Med andre ord: Dersom det er svært mange eiendommer som oppnår ulempene, vil ikke kravet til avgrenset krets være oppfylt, og erstatning vil være utelukket. I slike tilfeller vil altså ikke graden av skjev fordeling være vesentlig nok til at den blir utslagsgivende. Likheten går altså på at vilkårene for henholdsvis fradrag og erstatning ikke vil være oppfylt dersom det er en for stor mengde eiendommer som berøres i like stor grad.

Videre må denne vurderingen også etter nabolovens § 2 fjerde ledd suppleres med en rimelighetsvurdering.²²⁷ Det finnes imidlertid også betydelige *forskjeller* mellom bestemmelsene. Etter vederlagsloven § 9 må det som nevnt foretas en viktig distinksjon mellom ekspropriater og andre som får fordelene.²²⁸ At det er mange ekspropriater som får en fordel, er som nevnt ikke et relevant moment i favør av at fordelene kan beholdes uavkortet. Det er kun naboer (ikke-ekspropriater) som også får fordelene som her gir utslag i forhold til likhets hensynet, og taler mot fradrag. Etter nabolovens § 2 fjerde ledd vil det ikke være noe slikt skille – alle som berøres av ulempene gir her utslag, enten de er med i skjønnet eller ikke. Vurderingen blir dermed mer sammensatt etter § 9, noe som vil belyses nærmere nedenfor i avsnitt 5.3.2. Man vil dermed ikke kunne se kravet om ”en særlig verdistigning” eller en særlig fordel som en ren speilvending av prinsippet i nabolovens § 2 fjerde ledd.

²²⁵ Siden fordelene i slike saker henger sammen med sparte refusjonsutgifter, vil de innsparte utgiftene gjenspeile den konkrete verdistigningen på eiendommen. Selv om de konkrete refusjonsbeløpene selvsagt vil være forskjellige, vil de innsparte kostnadene være like for alle som oppnår en slik fordel. Sparte refusjonskostnader for 50.000 eller 100.000 vil representere en like stor fordel, ettersom verdistigningen som gir grunnlag for refusjon også vil være på henholdsvis 50.000 og 100.000.

²²⁶ Se Rt. 1996 s. 232 (Lillo-Opsahl).

²²⁷ Stordrange (2000) s. 265, Eriksen (2007) s. 102 flg.

²²⁸ Nærmere nedenfor 5.3.2.

5.3.2 Betydningen av sammensetningen av eiendommer i distriktet

I det følgende vil jeg forsøke å belyse nærmere hvilke innvirkning de forskjellige kategorier av eiendommer har på likhetsvurderingen etter § 9. Likhetsvurderingen inngår som et vesentlig moment i avgjørelsen av om en fordel skal anses som ”av allmenn karakter for egedomar i distriktet”. I dette punktet vil det foretas enkelte mer generelle betraktninger om eiendomskategoriernes prinsipielle betydning i forhold til dette hensynet. Hvor stor betydning de forskjellige kategoriene faktisk får for vurderingen, vil avhenge av prinsippene for distriktsavgrensning.²²⁹

Et distrikt kan bestå av flere forskjellige kategorier eiendommer som er relevante i forhold til vederlagsloven § 9. De viktigste er ekspropriater som enten oppnår en fordel (eventuelt en særlig verdistigning) eller ikke, og ikke-ekspropriater som tilsvarende får en fordel eller ikke. Fremstillingen videre vil ikke skille mellom fordel og særlig verdistigning, utenom når dette fremgår av sammenhengen. Begge deler vil bli omtalt som fordel. Eiendommene som oppnår en fordel vil enkelte ganger – for å variere språkbruken – også omtales som begunstigede. Med dette menes at fordelsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt, ikke at det foreligger en alminnelig fordel som ekspropriatene til syvende og sist vil få beholde.

5.3.2.1 Ikke-ekspropriater som ikke oppnår fordel

Regelen om at ekspropriaten skal få beholde alminnelige fordeler, er som nevnt begrunnet i hensynet til likhet med ikke-ekspropriater som får fordel uten å måtte legge denne fra seg. Dette er likhetshensynet anvendt i ekspropriatens favør. Selve *fradragetsregelen* må i stor grad sies å være begrunnet i hensynet til likebehandling med eiendommer i distriktet som ikke oppnår fordel.²³⁰ Jo flere eiendommer av denne kategorien distriktet inneholder, desto sterkere taler dermed likhetshensynet *for* fradrag. Dette er

²²⁹ Se nærmere punkt 5.3.3 og oppsummeringen i punkt 5.3.4

²³⁰ NUT 1969: 2 s. 155.

likhetshensynet anvendt i ekspropriatens disfavør. I Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) uttrykker Høyesterett dette på følgende måte, angående spørsmålet om hvordan distriktet skal avgrenses:

”Dersom det geografiske området blir stort nok, vil verdistigningen ved å bli kvitt støy og støvplager fra en vei bare gjelde for noen få eller et mindre antall eiendommer innen distriktet, og fordelene ville ikke i noe tilfelle kunne anses for å ha allmenn karakter.”²³¹

Uttalelsen må antas å bygge på at dersom distriktet er stort, vil det vanligvis inneholde flere eiendommer som ikke får noen fordel. Ikke-ekspropriater som ikke blir begunstiget får dermed den funksjonen at de taler for at ekspropriatene må legge fra seg fordelene. Hvor stor innflytelse disse vil få i praksis, vil avhenge av distriktsavgrensningen, da en snevrere distriktsavgrensning ofte vil ha som funksjon at disse eiendommene utelukkes fra vurderingen.²³²

5.3.2.2 Ikke-ekspropriater som får fordelene

Jo flere *begunstigede* ikke-ekspropriater som finnes i distriktet, desto sterkere vil likhetshensynet tale i favør av at også ekspropriatene skal få beholde sin fordel. Ikke bare vil selve antallet være viktig, men også den relative andelen. Som det fremgår av sitatet fra Matjorddommen like ovenfor, vil fordelene regelmessig anses som særfordel dersom man i sammenlikningsgrunnlaget tar med et stort antall ikke-ekspropriater som ikke får fordelene. Når Høyesterett uttaler at ved store distrikter vil fordelene ”bare gjelde et mer begrenset antall eiendommer i distriktet”, er ikke dette fordi det faktiske antallet begunstigede ikke-ekspropriater da vil bli noe mindre, men fordi den *relative andelen* blir liten.

²³¹ Se s. 2007–2008.

²³² Se nærmere om distriktsavgrensningen nedenfor i 5.3.3.

At den relative andelen begunstigede ikke-ekspropriater står sentralt, illustreres også godt i overskjønnet i RG 2002 s. 423. Overskjønnet gjaldt den etterfølgende behandlingen av saken i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen), og fradragsspørsmålet for to av takstnumrene. For den ene ekspropriatens vedkommende – takstnummer 17 a til c – ble distriktet avgrenset relativt vidt. I tillegg til husene nærmest veien, som fikk en særlig verdistigning, omfattet distriktet to til tre bakenforliggende husrekker på hver side av veien, over en strekning på ca 1000 m.²³³ Disse husrekkene fikk ikke en like høy verdistigning som den kretsen ekspropriatene tilhørte. For det andre takstnummerets del, nr. 40, ble imidlertid avgrensningen mye snevrere. Kun seks eiendommer ble omfattet av distriktet i tillegg til ekspropriaten, og alle disse ble antatt å ha fått en tilsvarende verdistigning.

Resultatet ble at fordelene hos takstnummer 17 a til c kom til fradrag som særfordeler, mens takstnummer. 40 fikk beholde sine fordeler. ”Allmenn karakter”-begrepets relative side illustreres her ved at det faktiske antallet ikke-ekspropriater som *oppnådde* den samme verdistigningen var langt høyere i det store distriktet enn i det lille. Retten kom imidlertid til at fordelene var særfordel kun i det store distriktet. Lagmannsretten ser dermed ut til å ha lagt vekt på at den relative andelen begunstigede ikke-ekspropriater var høyere i det lille takstnummeret. Dette må være i tråd med de siterte uttalelsene fra Matjorddommen, som klart går i retning av at fordeler normalt vil være særfordeler når den relative andelen begunstigede ikke-ekspropriater er liten.

Vedrørende det lille distriktet, ser Lagmannsretten ut til å ha tatt Høyesteretts krav om ”særlig verdistigning” på ordet. Siden alle i distriktet fikk en like høy verdistigning, synes Lagmannsretten å ha utelukket at en særfordel kunne foreligge. Det kan imidlertid spørres om Lagmannsretten i tilstrekkelig grad tok til følge Høyesteretts uttalelser om at det ikke er nok at ”noen” andre får en særlig verdistigning.²³⁴ Tilsvarende uttalelser finnes som nevnt

²³³ I overskjønnet trekkes grensene for distriktet langs forskjellige gater og veier som til sammen utgjør et slags trapés. Antallet husrekker og strekningens lengde fremkommer ved å sammenholde disse uttalelsene i overskjønnet med et kart over området.

²³⁴ Rt. 2000 s. 1997 på s. 2009.

også hos Husaasutvalget, som altså bl.a. uttalte at verdistigningen ikke kan ”regnes som *alminnelig* om bare *enkelte* eiendommer i distriktet får den samme verdistigning.”²³⁵ Uttalelsene må trolig forstås slik at det kan stilles opp et absolutt minsteantall ikke-ekspropriater som må få fordelen for at den kan anses som alminnelig.

Etter Førdedommen²³⁶ må dette gjelde til tross for at det ikke er noe skjevhet i ekspropriatens favør innenfor distriktet. I dommen ble det tatt utgangspunkt i Husaasutvalgets uttalelse om at ”enkelte eiendommer” med samme verdistigning ikke var nok til at fordelen kunne bli regnet som alminnelig. Høyesterett anså antallet ikke-ekspropriater som fikk fordelen for å være for lavt til at fordelen kunne anses som alminnelig. Hvor mange eiendommer det dreide seg om, fremkommer imidlertid ikke av dommen. I den refererte lagmannsrettsavgjørelsen fra RG 2002 s. 423 ble altså seks andre eiendommer ansett som tilstrekkelig til å unngå fradrag. En naturlig forståelse av formuleringene ”enkelte eiendommer”²³⁷ og ”snever gruppe”²³⁸ tilsier at dette ligger nær den nedre grensen for hvor få eiendommer som kan oppnå en fordel før den må anses som særfordel.

Det er imidlertid stor forskjell på fordelene i de to sakene, slik at ikke nødvendigvis Lagmannsretten i RG 2002 s. 423 la til grunn et for ”grunneiervennlig” syn. Vurderingen i Førdedommen var preget av at fordelens art i seg selv tilsa fradrag, noe som ikke nødvendigvis var tilfellet i matjordsaken. Førdedommen er uansett dårlig egnet til å si noe generelt om hvor grensen må gå for hvor mange ikke-ekspropriater med tilsvarende verdistigning som tolereres før fordelen blir alminnelig. Dette skyldes både at antallet ikke fremgår i dommen, og at saksforholdet er noe spesielt. Det kommer imidlertid klart frem av dommen at antallet ikke-ekspropriater som får fordelen er et sentralt moment. Dommen viser at når det kun finnes et fåtall begunstigede ikke-ekspropriater, kan en fordel anses

²³⁵ NUT 1969: 2 s. 155.

²³⁶ Rt. 2006 s. 282.

²³⁷ NUT 1969: 2 s. 155.

²³⁸ NUT 1969: 2 s. 142.

som særfordel, til tross for at alle eiendommene innenfor sammenlikningsgrunnlaget oppnår tilsvarende verdistigning.

5.3.2.3 Ekspropriater som ikke får fordelene

Ikke alle ekspropriater som sitter igjen med en resteiendom, vil oppnå noen fordel. Ekspropriater som ikke blir begunstiget, må komme i samme kategori som de øvrige i distriktet som ikke oppnår fordelene.. Husaasutvalget nevner særskilt hensynet til likhet mellom ekspropriatene som et argument for at fordeler skal komme til fradrag.²³⁹ Dersom alle fordeler kommer i fradrag, vil det dermed ikke oppstå slik ulikhet mellom ekspropriater og ikke-ekspropriater. Disse vil dermed utvilsomt tale for at fradrag skal skje.

Et annet spørsmål blir hvilken betydning de som må avgi *hele eiendommen* skal få for vurderingen. Disse må samtidig gi fra seg eventuelle fordeler etter § 5 tredje og fjerde ledd, som ikke skiller mellom særfordeler og alminnelige fordeler. Det kunne kanskje hevdes at disse dermed må trekke i retning av at heller ikke de som avstår *deler av eiendommen* skal få beholde sin fordel. En slik argumentasjon ville neppe være holdbar. Når lovgiver først har bestemt at fordeler på avstått del skal behandles strengere enn fordeler på restfeltet, kan ikke de mer vidtgående fradragsreglene for avstått del få innflytelse på likhetsvurderingen etter § 9. Den mest nærliggende løsningen blir nok å holde disse eiendommene helt utenfor sammenlikningsgrunnlaget, slik at erstatningsutmålingen hos disse ikke får noen effekt for ekspropriatene som skal få fordelene vurdert etter § 9.

5.3.2.4 Ekspropriater som får fordelene

Det er ovenfor i 5.1 konkludert med at ekspropriater som får fordelene ikke i seg selv bidrar til å gjøre fordelene alminnelig. Dette utgangspunktet må gjelde selv om et stort antall, en majoritet, eller alle eiendommene i distriktet faller inn under denne kategorien. Dette

²³⁹ NUT 1969: 2 s. 123.

skyldes at fradragsregelen først og fremst er begrunnet i at ekspropriaten ikke skal stilles bedre enn eiendommer i distriktet *som ikke oppnår noen fordel*. Vederlagslovens § 9 kan dermed ikke tas helt på ordet her. Spørsmålet blir imidlertid om det faktisk at det er mange ekspropriater som får fordel, vil tale for at den skal ses som en særfordel.

Dersom distriktet ellers består av mange ikke-ekspropriater som får den samme fordel, vil flere begunstigede ekspropriater gjøre at de førstnevnte blir mindre dominerende. For ekspropriatene vil det muligens føles mindre urimelig med fradrag dersom de er 100 stk som alle må tåle fradrag, enn om de kun er to stk som må gi fra seg fordeler som mange andre i nabolaget får beholde. At det er mange ekspropriater som ville få fordel, taler altså i et slikt tilfelle for at de må gi denne fra fordel. Også likhetshensynet overfor ikke-ekspropriater uten fordel ivaretas best dersom begunstigede ekspropriater tillegges vekt i favør av fradrag. Sett fra deres perspektiv, vil det virke mer urettferdig om 100 eiendommer blir bedre stilt, enn om f.eks. kun to eiendommer blir bedre stilt enn dem.

Mye taler derfor for at man, i lys av likhetshensynet, må tillegge antallet ekspropriater som får fordel en viss vekt i favør av fradrag, til tross for at dette ikke har vært nevnt eksplisitt i rettspraksis.

5.3.2.5 Særlig om eiendommer som avgir grunn etter minnelig avtale

Som et alternativ til ekspropriasjon, er det vanlig at grunneiere inngår en minnelig avtale med eksproprianten om avståelse av grunn. Dette kan enten skje ved et ordinært salg, eller ved såkalt avtaleskjønn. Ved ordinært salg følger selvsagt vederlaget av avtalen. Ved avtaleskjønn skjer selve eiendomsavståelsen ved avtale, mens den endelige erstatningen fastsettes ved skjønn, jf. skjønnsloven § 4. I begge tilfellene må det likevel antas at muligheten for ekspropriasjon – og ordinær utmåling etter vederlagsloven – kan påvirke den avtalen som inngås. Disse avtaleformene har videre til felles at de åpner for avtale om at det skal ses bort fra særfordeler som oppstår på gjenværende eiendom.²⁴⁰ Knudsen

²⁴⁰ Knudsen (1997) s. 20.

påpeker for eksempel at det som ”gulrot” ved avtaleskjønn ofte avtales at fordeler ikke skal komme til fradrag.²⁴¹ Det kan da spørres om grunneiere som oppnår en fordel på denne måten, skal tale for at også ordinære ekspropriater skal få beholde disse fordelene.

Selv om det er opplagt at avtalepartene vederlagsfritt har blitt tilført en særfordel, vil det etter mitt syn være betenkelig å la utfallet av disse avtalene påvirke erstatningsutmålingen hos ekspropriatene. Det kan normalt ikke være relevant for erstatningsutmålingen ved skjønnet at andre grunneiere har oppnådd en gunstig avtale, eller at ekspropriaten selv hadde mulighet til å inngå en slik avtale.²⁴²

Mye kan dermed tale for at man ser bort fra muligheten for at disse eiendommene på avtalebasis vil få beholde eventuelle særfordeler, men går ut ifra at også disse vil få beholde eventuelle alminnelige fordeler. I den grad disse inngår i ”distriktet” hos en ekspropriat, vil de dermed ha samme funksjon som andre ekspropriater i vurderingen. Dersom disse i første omgang oppnår en fordel, vil de dermed – i likhet med den begunstigede ekspropriat A – til en viss grad tale for at fordelene hos A er en særfordel. Dersom de ikke oppnår fordelene vil de få samme effekt som ekspropriater og andre uten fordel, og altså i større grad tale for at fordelene hos A er en særfordel.

5.3.2.6 Betydningen av at andre eiendommer oppnår *andre* fordeler

Drøftelsene ovenfor har bl.a. vist at ikke-ekspropriater som oppnår samme fordel som ekspropriat A, taler for at fordelene hos A skal ses som alminnelig. Samtidig vil både ikke-ekspropriater og ekspropriater som *ikke* oppnår fordelene, tale for at fordelene hos A skal ses som en særfordel. Det som skal drøftes her, er hvorvidt dette skal gjelde tilsvarende for grunneiere som oppnår *andre* fordeler enn ekspropriatene.

²⁴¹ Knudsen (1997) s. 230.

²⁴² I denne retning Rt. 2005 s. 1255.

Det ses her bort fra det noe upraktiske tilfellet at de øvrige skulle oppnå alminnelige fordeler som ekspropriaten ikke får. Det som drøftes er betydningen av at de øvrige eiendommene i distriktet oppnår fordeler som fremstår som særfordeler for disse eiendommenes vedkommende. Et eksempel på dette finnes i RG 2002 s. 423, som altså er det etterfølgende overskjønnet etter Matjorddommen. Ved fradragsspørsmålet for takstnummer 40, det minste av takstnumrene, la Lagmannsretten til grunn at de øvrige eiendommene i distriktet hadde fått en like høy verdistigning som ekspropriatene. Verdistigningen hos de øvrige skyldtes imidlertid ikke bare bortfall av støy og støvplager. Lagmannsretten uttalte, med utgangspunkt i de øvrige eiendommene:

”Dels vil bortfall av nærføringsulemper til E18 ha virkning også i positiv retning for verdien av disse eiendommene. I tillegg kommer dessuten at disse eiendommene, etter at anlegget er ferdig, vil være kvitt innsyn fra de førsterekkeboligene som er fjernet, deres hageareal vil i praksis være utvidet idet de vil grense mot grøntarealet. Fordi de ligger i større avstand fra gang- og sykkelstien vil disse boligene gi inntrykk av en mer ugenert beliggenhet enn takstnummer 40 og vil også være fjernere fra almenheten som vil bruke gang- og sykkelstien. Tilsammen gir dette en verdistigning for disse boligene minst like stor som for takstnummer 40. Det oppstår således ingen særfordel som det skal gjøres fradrag for når erstatning for grunnavståelse skal utmåles.”

Konklusjonen var altså at fradrag ikke kunne gjøres, fordi de andre eiendommene i distriktet fikk andre fordeler som ekspropriaten ikke fikk. Dette er ensbetydende med at eiendommer som oppnådde andre fordeler ble likestilt med eiendommer som oppnådde støyreduksjonen.

Lagmannsrettens løsning kan synes noe tvilsom. Det virker umiddelbart betenkelig at andre fordeler som andre eiendommer oppnår, i større eller mindre grad skal ”utligne” ekspropriatens fordel. Ekspropriaten har som kjent ikke noe krav om å bli stilt fullstendig likt med de øvrige i distriktet. Formuleringen ”føremonen” taler også for at man skal

fokusere på ekspropriatens fordel, og ikke foreta en totalstatusbetraktning hvor man trekker inn andre fordeler som de øvrige i distriktet får. Det kan også synes merkelig at ekspropriaten skal behandles forskjellig alt ettersom han har naboer som får andre positive virkninger eller ikke. Samtidig må det påpekes at sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler også ellers i vesentlig grad vil bero på situasjonen hos naboene. Det kan derfor være vanskelig å se noen god grunn til at man skal se helt isolert på ekspropriatens fordel. Likhetsbetydningen ville gi lite mening hvis det kun ses isolert på den aktuelle fordel, og ikke på den totale situasjonen tiltaket skaper også for andre eiendommer. Med den vekten som er lagt på likhetsbetydningen både i forarbeidene og av Høyesterett i Matjorddommen, synes det som om man også må kunne ta i betraktning at naboene – som et resultat av det samme tiltaket – oppnår andre typer særfordeler, og dermed får en like høy verdistigning som ekspropriatene.

Dette kan likevel ikke gjelde dersom det er påregnelig at disse fordelene vil komme i en eller annen form for fradrag for naboens del også. Det kan f.eks. hende at naboens særegne fordeler også er refusjonspliktige. Dessuten er det, som nevnt ovenfor i 3.1, på det rene at fordeler også skal tas i betraktning for utmåling av erstatning – eller ved vurdering av tålegrense etter naboloven § 2. Det er altså ikke noe selvfølge at de øvrige i distriktet vil få beholde sin fordel uavskåret. Det kan bl.a. vises til lagmannsrettens dom i Gardermoen-saken.²⁴³ I erstatning for naborettslige støyulemper som oversteg tålegrensen, ble det gjort fradrag for støyisolering som var foretatt av utbygger.²⁴⁴ Overført til vår problemstilling, ville man dermed ikke kunne lagt vekt på disse fordelene som utjevnenende faktorer i en avviksvurdering innenfor distriktet. Det må altså kunne stilles opp som forutsetning for at naboens fordeler skal tas i betraktning som utjevnenende faktorer, at disse ikke vil komme til fradrag på en eller annet måte.

²⁴³ LE-2004-17484.

²⁴⁴ Selv om Høyesterett i Rt. 2006 s. 486 foretok en del korrigeringer av denne dommen, synes det som om de forutsetningsvis sluttet seg til Lagmannsrettens lovanvendelse når det gjaldt fradrag for fordeler. Høyesterett uttalte i den forbindelse at selve fastsettelsen av fradragenens størrelse var et bevissspørsmål som de ikke hadde grunnlag til å overprøve, og stadfestet dermed denne delen av erstatningen. (Avsnitt 110–111).

Også i Førdesaken var det på det rene at andre eiendommer fikk andre fordeler av veien. Om disse fordelene var særfordeler, fremgår ikke av dommen. Disse eiendommene ble uansett ikke tatt med i ”distriktet”, og ble dermed i det hele tatt ikke tillagt noen vekt. At særlige fordeler hos naboer skal komme i betraktning, forutsetter selvsagt at naboene tas med i sammenlikningsgrunnlaget. I den ovennevnte lagmannsrettsdommen ville det neppe ha vært riktig å utelukke disse eiendommene fra distriktet, siden de utgjorde den nærmeste kretsen av naboer, og fikk store deler av den samme fordelene som ekspropriatene.²⁴⁵ Når de først var inkludert i distriktet, var det neppe galt å ta i betraktning også den spesielle verdistigningen ekspropriasjonstiltaket medførte for disse eiendommene ut over støy- og støvreduksjonen.

5.3.2.7 Sammenfatning

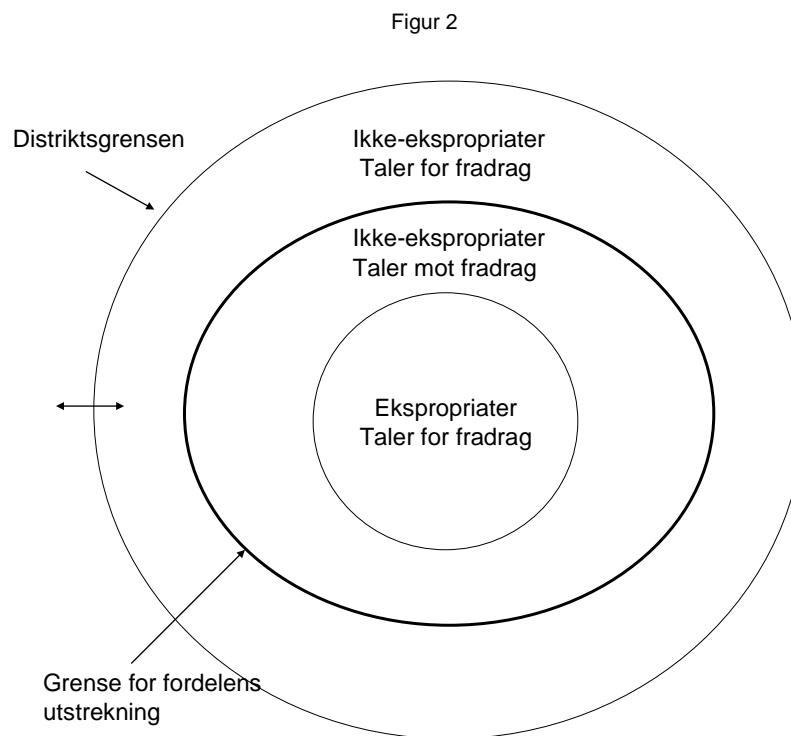
Jo flere ikke-ekspropriater som får fordelene, desto sterkere taler likhetshensynet for at fordelene må anses som alminnelig. Jo flere ikke-ekspropriater i distriktet som ikke oppnår fordelene, desto sterkere taler likhetshensynet for at denne må regnes som særfordel. Det samme vil gjelde ekspropriater som ikke oppnår fordelene. Både det faktiske antallet og de relative andelene er relevante i vurderingen. Ekspropriater som får fordelene vil – til tross for ordlyden i § 9 – ikke tale for at fordelene er alminnelig. Snarere vil et stort relativt innslag av slike i seg selv tale for at fordelene er en særfordel. Eiendommer som oppnår en annen særlig fordel som følge av ekspropriasjonstiltaket, må tale for at ekspropriatens fordel anses som alminnelig. For alle kategoriens vedkommende, vil det imidlertid være avgjørende for deres reelle betydning i hvilken grad de tas med i sammenlikningsgrunnlaget, ”distriktet”. Dette drøftes i neste avsnitt.

²⁴⁵ Se nærmere om distriktsavgrensningen nedenfor i 5.3.3.

5.3.3 Distriktsavgrensningen

5.3.3.1 Kort om avgrensningens implikasjoner - prinsipielle betraktninger

Allerede av drøftelsene ovenfor skulle det fremgå at distriktsavgrensningen kan være avgjørende for om en fordel anses som alminnelig eller ikke. Likhets hensynet vil kunne tale i forskjellig retninger, og med forskjellig styrke, alt avhengig av hvilke eiendommer som tas med i "distriktet". Generelt kan man si at et stort distrikt ofte vil føre til at mange ikke-ekspropriater som ikke får noen fordel tas med i sammenlikningsgrunnlaget. Dette vil styrke inntrykket av særfordel (se figur 2 nedenfor). Innskrenkes distriktet, slik at disse holdes utenfor, vil ikke-ekspropriatene som får fordelene ofte bli mer dominerende, og resultatet kan bli at ekspropriatene får beholde fordelene.



Figur 2 viser sammenhengen mellom distriktsavgrensningen og likhetshensynet. Den ytre sirkelen viser grensen for distriktet, den mellomste sirkelen viser grensen av fordelens utstrekning, mens den innerste sirkelen viser skillet mellom ekspropriater og ikke-ekspropriater. Dersom den ytterste sirkelen innskrenkes,

vil dette da tale for at ekspropriatene skal få beholde sin fordel. Dersom distriktsgrensen derimot trekkes så snevert at den også utelukker eiendommer som får en fordel, vil dette tale for fradrag.

Rent intuitivt kan det virke noe tilfeldig at størrelsen på sammenlikningsgrunnlaget skal være avgjørende for anvendelsen av likhetshensynet. Eiendommer som ligger like utenfor distriktet vil jo uansett eksistere i den virkelige verden. Dette kan tale for at også likhetshensynet søkes ivaretatt gjennom selve distriktsavgrensningen. Et slikt perspektiv kan tilsi at man i stor grad tar med begunstigede ikke-ekspropriater i sammenlikningsgrunnlaget, slik at også disse hensynstas. Dersom de fordelaktige virkningene rent faktisk har en stor utstrekning, kan mye derfor tale for å la distriktet være tilsvarende stort. Dette kan for eksempel gjelde de transportmessige fordelene i form av innspart tid, når en veistrekning på en motorvei utvides fra ett til flere felt. Dette er fordeler som kan tenkes å ha positiv innvirkning på boligprisene i et større område. Mye kan tale for å avgrense distriktet slik at alle de som benytter veien jevnlig telles med. Distriktet bør imidlertid ikke bli så stort at det inkluderer eiendommer som ligger så langt unna at verdistigning hos disse er uaktuelt.

5.3.3.2 Avgrensningen i praksis

Vurderingen av om en fordel er særlig eller alminnelig *innenfor et bestemt avgrenset sammenlikningsgrunnlag*, må sies å være noe som ble innført ved 1973-loven. Jeg har ikke sett eksempler på at dette har vært gjort i tidligere høyesterettspraksis. I skjønnspraksis, også etter 1973, er det vanskelig å finne eksempler på eksplisitte distriktsavgrensninger. Distriktsavgrensningen står imidlertid sentralt i både Matjorddommen og Førdedommen, og Høyesterett legger her føringer for hvordan grensen skal trekkes.

Allerede Husaasutvalget anga visse utgangspunkter for forståelsen av begrepet.²⁴⁶ For det første slås fast at distriktsavgrensningen vil bero på konkrete vurderinger i den enkelte sak. Dette må anses som relativt selvfølgelig, og må innebære at avgrensningen må foretas uten

²⁴⁶ NUT 1969: 2 s. 155.

at kommunegrenser, bygrenser og lignende vil spille noen rolle.²⁴⁷ Jeg antar også at det vil ha svært begrenset eller ingen betydning hvordan man i dagligtalen avgrenser ”distriktet” på det aktuelle stedet.

Husaasutvalget nevner videre et par momenter som vil være av betydning ved den konkrete avgrensningen. Først nevnes at det kan ha betydning om utnyttingsmulighetene i området er de samme, eller likeartede.²⁴⁸ Stordrange tolker disse uttalelsene slik at distriktet kan omfatte et større område når arealbruken er ensartet enn når den er mer mangfoldig.²⁴⁹ Poenget med dette må være at dersom et knippe eiendommer har like egenskaper med henhold til bruk – og slik sett et likt potensial for å bli berørt av fordelene – ville det harmonere dårlig med likhetshensynet om mange av disse blir ekskludert fra området. På den annen side vil det være naturlig å se bort fra eiendommer som utøver en bruk som ikke er relevant i forhold til fordelene. Dette er i tråd med den konkrete avgrensningen som ble gjort i det etterfølgende overskjønnet etter Matjordsaken, RG 2002 s. 423. Distriktet ble her avgrenset slik at skoler og offentlige bygninger ble holdt helt utenfor. Sammenlikningsgrunnlaget ble dermed kun bestående av boligeiendommer.

Videre kunne det ifølge utvalget ha betydning om ekspropriasjonen skjer i tettbebygd eller mer avsidesliggende strøk.²⁵⁰ I tettbebygd strøk kunne distriktet bestå av et ”mindre geografisk område” enn på steder med mer spredt bebyggelse. Tanken synes altså ikke å være at man kan nøye seg med å sammenlikne med færre eiendommer i tettbebygd strøk, men at en større tetthet av eiendommer lettere vil kunne gi et tilstrekkelig sammenlikningsgrunnlag også i små distrikter.

²⁴⁷ Jf. NOU 1982: 19 i tilknytning til hva som skal være det konkrete sammenlikningsgrunnlaget etter naboloven § 2 fjerde ledd.

²⁴⁸ NUT 1969: 2 s. 155.

²⁴⁹ Stordrange (2000) s. 284.

²⁵⁰ NUT 1969: 2 s. 155.

Av interesse er også enkelte av de mer generelle uttalelsene som finnes i forarbeidene. Husaasutvalget legger som nevnt stor vekt på at ekspropriaten ikke skal stilles bedre enn eiendommer ”i distriktet” som ikke oppnår den samme verdistigningen.²⁵¹ Dette taler for at slike eiendommer også inkluderes i sammenlikningsgrunnlaget dersom dette er naturlig ut ifra deres beliggenhet, og i alle fall ikke systematisk ses bort fra.

I Rt. 2000 s. 1997 kom Høyesterett med enkelte generelle betraktninger om forståelsen av begrepet. I saken hadde staten anført at distriktet måtte forstås som et større område, særlig under henvisning til tolkningen av begrepet ”distriktet” etter 1973-lovens § 5 nr 1. Dette var en unntaksbestemmelse fra lovens hovedregel om erstatning basert på aktuell bruk. Regelen kom til anvendelse når verdsetting etter hovedregelen førte til vesentlig lavere verdi enn det som generelt gjaldt for ”tilsvarende eiendommer i distriktet etter deres vanlige bruk”. Praksis etter 1973-lovens § 5 nr. 1, viste at det var relativt store områder som ble henført under samme distrikt. Som eksempel viste staten til Rt. 1978 s. 1170. Der ble det lagt til grunn at ”distriktet” omfattet hele Langesundshalvøya, med tillegg av et betydelig omkringliggende område. Også i forarbeidene var det lagt til grunn at 1973-lovens § 5 nr. 1 måtte forstås som et ”større område”.²⁵²

Høyesterett la avgjørende vekt på at de to bestemmelsene hadde forskjellige formål, og kom til at distriktsbegrepet ikke kunne forstås like vidt etter særfordelsbestemmelsen i § 9. Formålet med 1973-lovens § 5 nr. 1 var å sikre seg mot at bruksverdien basert på aktuell bruk ble vesentlig lavere enn bruksverdien for tilsvarende eiendommer i distriktet. På grunn av dette måtte man alltid inkludere et geografisk område som var stort nok til å få et godt sammenlikningsgrunnlag med tanke på eiendomsverdiene. Dette hensynet gjorde seg ikke gjeldende ved avgrensningen etter § 9. Synet var her som nevnt at dersom man la til grunn et stort område etter § 9, ville fordeler som bortfall av støy og støv så å si aldri bli sett på som en fordel av allmenn karakter i distriktet. På grunnlag av dette mente Høyesterett at det

²⁵¹ NUT 1969: 2 s. 155.

²⁵² Ot.prp. nr 56 (1970-1971) s. 31.

ville føre til urimelige resultater om man la til grunn en like vid forståelse av distriktsbegrepet etter § 9.

Høyesterett fremhevet i stedet at *tilknytningen mellom ekspropriasjonstiltaket og fordelene* måtte være det sentrale ved distriktsavgrensningen etter § 9.²⁵³ Utsagnet er generelt formulert. Høyesterett uttalte videre at siden fordeler kunne være av så forskjellig karakter, var det vanskelig å angi nærmere hva som lå i ”distriktet” etter § 9. Fordelen i den aktuelle saken gjaldt som kjent bortfall av støy og støvulemper fra vei. Høyesterett uttalte deretter at når det gjaldt bortfall av ulemper som følge av veiomlegging, måtte § 9 forstås slik at

”distriktet i utgangspunktet gjelder et geografisk område hvor eiendommene er negativt påvirket av veien og trafikken på denne. Den negative påvirkning i veiens influensområde vil normalt ha betydning for eiendommens verdi, men dette er ikke i seg selv avgjørende.”²⁵⁴

På grunnlag av det ovenstående synes altså hovedsynspunktet å være at det skal tas utgangspunkt i det aktuelle ekspropriasjonstiltaket og det området som kan tenkes å være berørt av den aktuelle virkningen. Ekspropriasjonstiltaket må nok forstås ganske vidt i denne sammenheng, i tråd med hvordan begrepet ”oreigningstiltaket” er forstått ovenfor i kap. 4. For eksempel vil også tidligere byggetrinn og stikkveier kunne omfattes. Ettersom fordeler som er forårsaket av et tidligere byggetrinn ofte anses for å følge av ”oreigningstiltaket”, vil også de som var berørt av dette trekkes inn i sammenlikningsgrunnlaget. Dette er i tråd med den forståelsen Høyesterett la til grunn i Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet), vedrørende sammenlikningsgrunnlaget etter naboloven § 2 fjerde ledd. Høyesterett uttalte her følgende:

”Det er – slik loven er formulert – ikke tvilsomt at alle som rammes av ulempene av den utbygging eller det anlegg det eksproprieres til, må trekkes inn i

²⁵³ Se dommen på s. 2007.

²⁵⁴ Rt. 2000 s. 1997 s. 2008.

vurderingen. Dette omfatter således både grunneiere som har løst erstatningsspørsmålet i minnelighet, og naboer som uten å være parter i ekspropriasjonssaken, likevel berøres av tiltaket. I en viss utstrekning vil man kunne gå utenfor det området skjønnssaken gjelder. Dette vil kunne være situasjonen for eksempel dersom det av praktiske grunner er skjedd en oppdeling av gjennomføringen av grunnervervet i forbindelse med et anlegg. Hva som – etter en slik betraktning – skal sees i sammenheng som ett tiltak, vil måtte bero på en konkret vurdering.”²⁵⁵

Høyesterett gir imidlertid i Matjordsaken uttrykk for at det i den enkelte sak må oppstilles en grense for hvor stort sammenlikningsgrunnlaget kan være:

”Dersom veiulempene påvirker flere eiendommer over en lengre strekning, vil det kunne være naturlig å dele influensområdet i flere distrikter ved avgjørelsen av om fordelene er av allmenn karakter.”²⁵⁶

Denne begrensningen er i tråd med de generelle uttalelsene i dommen om at ”distriktet” ikke skal forstås vidt etter § 9. Retten går ikke nærmere inn på kriteriene for denne oppdelingen, ut over at man skal se hen til om en slik inndeling er ”naturlig”. Hovedsynspunktet i dommen ser ut til å være at det ikke skal inkluderes for mange ikke-ekspropriater som ikke får fordelene, da mange slike vil gjøre at fordelene alltid vil ses som særfordel.

Jeg antar at momentene fra Husaaskomiteén som er gjennomgått ovenfor vil måtte tillegges vekt ved den nærmere avgrensningen. Hvis en klynge med bolighus er omkranset av offentlige bygninger eller industri, vil det være naturlig å se bort fra de sistnevnte. Ettersom man ifølge Matjorddommen skal legge vekt på hva som anses som ”naturlig”, må det også kunne ses hen til om et bestemt område er særpreget i forhold til omgivelsene. I eksempelet

²⁵⁵ Se dommen s. 1094.

²⁵⁶ Se dommen s. 2008.

like ovenfor vil det innebære at man også trolig kan se bort fra de boligeiendommene som ligger *utenfor* kretsen av offentlige bygninger eller industri. Dette er i samsvar med distriktsavgrensningen for takstnummer 17 a til c i overskjønnet i RG 2002 s. 423 (Matjordsaken). For dette takstnummeret ble det også lagt vekt på at disse eiendommene også tidligere hadde hatt en ”relativt likeartet negativ påvirkning” fra E-18. Dette synes å være i tråd med de mer generelle synspunktene i Matjorddommen om tilknytningen mellom ekspropriasjonstiltaket og fordelene.

Også i Rt. 2006 s. 282 (Førde) legges det til grunn at det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, og at typen fordel vil være av stor betydning. Det uttales videre at

”... i vår sak gjelder det økning av eiendomsverdien for utbyggingsformål ved at eiendommen får veiutløsning. Selv om veien her er kort, vil et utgangspunkt være at ”distriktet” utgjøres av de eiendommer som har utbyggingsområder og som får ordnet sin veitilknytning og dermed bedret utbyggingsmulighetene gjennom veien.”²⁵⁷

Det synes som om fordelens faktiske utstrekning ble mer eller mindre *direkte* avgjørende i denne avgrensningen. Resultatet ble altså at det kun var eiendommene som fikk fordelene som ble med i distriktet. Ikke-ekspropriater som ikke fikk den samme fordelene ble utelatt. Tilsynelatende harmonerer denne avgrensningen noe dårlig med forarbeidenes vekt på likestilling med ikke-ekspropriater i distriktet som ikke oppnår fordelene. Dommen gir imidlertid få holdepunkter for å slå fast hvorfor avgrensningen ble som den ble. Avgrensningen kan dermed neppe få særlig betydning ut over den konkrete saken. Betydningen ligger nok mer i at det tas ”utgangspunkt” i eiendommene som berøres av tiltaket på den samme fordelaktige måten som ekspropriaten. Dommen må dermed sies å videreføre synet fra Matjorddommen om at sammenhengen mellom fordelene og tiltaket

²⁵⁷ Avsnitt 36.

skal stå sentralt, samtidig som det holdes åpent for at distriktet kan være både større og mindre enn fordelens utstrekning.

Skal man oppsummere hovedinntrykket av dommene, kan det først påpekes at Førdedommen synes å gå noe lengre enn Matjorddommen i å utelukke eiendommer som ikke oppnår fordel. Det er mulig å se det slik at det i Førdedommen tas utgangspunkt i fordelens faktiske utstrekning, mens det i Matjorddommen tas utgangspunkt i fordelens *potensielle* utstrekning. På grunn av begrensningen som formuleres i Matjorddommen, om at innflytelsesområdet vil kunne deles i flere distrikter, vil betraktningmåtene likevel neppe medføre vesentlige forskjeller. Dessuten har som nevnt den *konkrete*, skjønnspregede avgrensningen som foretas i Førdedommen liten rettskildemessig vekt. Dommenes viktigste bidrag for forståelse av begrepet er at det må avgrenses snevert, og med utgangspunkt i området hvor fordelens innvirkning. Innenfor disse rammene synes det som om skjønnsrettene er gitt et betydelig rom for å kunne fastlegge ”distriktet” konkret i den enkelte sak, med utgangspunkt i hva slags fordel det dreier seg om.

5.3.4 Sammenfattende betraktninger om likhetshensynet og distriktsavgrensningen

Drøftelsene i dette kapitlet så langt har vist at sontringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler i stor grad beror på antallet eiendommer i distriktet som oppnår fordel uten å avstå grunn, sett i forhold til antallet grunneiere som i det hele tatt ikke oppnår noen fordel. Inneholder distriktet mange i den første kategorien, vil likhetshensynet tale for at ekspropriatene kan få beholde sin fordel. Er det få i denne kategorien, vil dette tale for at ekspropriaten må legge fra seg fordel. Prinsipielt sett har også grunneiere som *ikke* oppnår noen fordel innflytelse på vurderingen. Disse taler alltid for fradrag, enten de er ekspropriater eller ikke. Distriktsavgrensningen er imidlertid en underliggende faktor som i stor grad blir avgjørende for vurderingen. I Matjorddommen og Førdedommen har Høyesterett gitt uttrykk for at begrepet må forstås snevert. Ikke-ekspropriater som ikke oppnår fordelene vil, dersom denne tendensen videreføres, få liten betydning i vurderingen. Klarest er dette hvor disse eiendommene har en annen bruk enn eiendommene som må avgi

grunn, jf. uttalelsene fra Husaasutvalget nevnt like ovenfor i punkt 5.3.3.2. Det vil imidlertid fortsatt kunne forekomme at det finnes ikke-eksproprier innenfor distriktet som ikke oppnår fordelene, eller oppnår en lavere verdistigning. Disse vil da tale for at den særlige verdistigningen hos de som befinner seg nærmest tiltaket, skal komme til fradrag.

På grunnlag av dette, kan det se ut som om det avgjørende i stor grad blir en vurdering av hvor mange som berøres av fordelene. Fordeler som lettere tilgjengelighet eller nedsatt reisetid på grunn av vei, må for eksempel ses i forhold til et større område, og vil dermed stort sett ikke komme i fradrag. Dersom det finnes svært få eiendommer innenfor sammenlikningsgrunnlaget, vil det likevel neppe være i strid med § 9 å la disse komme til fradrag. Dersom en ny veistrekning blir lagt over en øy som tidligere ikke hadde veiforbindelse, og det finnes svært få fastboende på øya, vil disse sannsynligvis måtte tåle fradrag for verdistigningen veiforbindelsen medfører. Det foreliggende rettskildematerialet gir imidlertid ikke grunnlag for å si noe sikkert om hvor mange ikke-eksproprier som kan oppnå en fordel før den må anses som alminnelig, ut over at det ikke bare må dreie seg om en ”snever gruppe”. Den konkrete grensedragningen vil også i stor grad bero på de rimelighetshensyn som skal drøftes i neste punkt.

En annen konsekvens av vekten som legges på fordelens art og utstrekning i de to høyesterettsdommene er, at når et tiltak for en ekspropriet medfører flere fordeler, må det defineres forskjellige distrikter for hver av disse. Ved en kort veistrekning vil for eksempel tilførte utbyggingsmuligheter ses i forhold til et snevert distrikt, mens nedsatt reisetid som nevnt vil ses i sammenheng med et større distrikt. Det er usikkert om Høyesterett har tatt disse konsekvensene i betraktning. Så lenge dette gjøres konsekvent vil dette etter mitt syn neppe få uheldige virkninger. Fordeler som faktisk berører mange vil da gjerne ses på som alminnelige, mens fordeler som kun berører et fåtall presumptivt vil anses som særfordeler. Resultatet vil bli at de fordelene en vei fører med seg for den alminnelige trafikkavvikling, som lettere tilgjengelighet og nedsatt reisetid, vil ses som alminnelige fordeler.²⁵⁸ Fordeler

²⁵⁸ Rt 2006 s. 282 (Førde) nevner i avsnitt 38, uten noe nærmere begrunnelse, at slike fordeler er alminnelige.

den samme veien skaper for en mindre gruppe vil imidlertid vanligvis ses som særfordeler. Dersom ingen andre enn ekspropriatene oppnår fordelene, vil det som nevnt ikke være noe ved likhetshensynet i distriktet som tilsier at de skal få beholde denne, og fradrag vil vanligvis gjøres. Dette innebærer imidlertid at vurderingstemaet ikke helt gjenspeiler ordlyden i § 9.

5.4 Supplerende momenter ved sontringen alminnelige fordeler – særfordeler

5.4.1 Utgangspunkter

Etter at man har avgrenset et distrikt, og vurdert hvor mange eiendommer innenfor dette som oppnår en fordel, vil man sitte igjen med et viktig holdepunkt for om fradrag bør gjøres eller ikke. Før det endelig kan slås fast om fordelene er alminnelige eller en særfordel vil – som nevnt ovenfor i 5.1 – betraktningene om likhet innenfor distriktet måtte veies mot andre momenter.

I stor grad vil slike momenter angå fordelens art, og ikke nødvendigvis være knyttet til hensynet til likhet mellom eiendommene innenfor et avgrenset distrikt. Både forarbeidene og dommen i Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen) fremhever rimelighetshensyn som et relevant moment ved sontringen. I dommen i Rt. 2006 s. 282 (Førdeddommen) ble det som nevnt uttalt at veiutløsning for utbyggingsområdet var fordeler som lå i ”kjerneområdet” for særfordelsfradrag etter § 9. Dette ble slått fast helt generelt, og uavhengig av den konkrete distriktsavgrensningen i saken. Når distriktet senere i dommen ble avgrenset, utelot Høyesterett eiendommene som ikke fikk noe fordel. Når fordelene likevel ble regnet for å ligge i ”kjerneområdet” for særfordeler, viser dette at Høyesterett tok i betraktning andre momenter enn hensynet til likhet mellom grunneierne i distriktet. Det er naturlig å se dette som et uttrykk for den rimelighetsbetonte tolkningen av bestemmelsen som forarbeidene og Matjorddommen hadde lagt grunnlag for. Som nevnt i 5.1 resulterte Høyesteretts vektlegging av fordelens art i Førdeddommen, til at særlig mange ikke-ekspropriater måtte være begunstiget dersom fordelene skulle anses som alminnelige. Dette er med andre ord helt alminnelig juridisk metode, hvor forskjellige momenter veies opp mot hverandre før man kommer frem til det endelige resultatet.

Spørsmålet om hvilke momenter som skal tillegges vekt i den rimelighetsbetonte vurderingen er ikke drøftet i forarbeidene. Heller ikke i publisert skjønnspraksis har slike drøftelser vært fremtredende, selv om det må antas at skjønnsrettene i praksis lar rimelighetshensyn spille en vesentlig rolle ved anvendelsen av § 9.²⁵⁹ Nedenfor vil jeg forsøke å utlede enkelte mer generelle retningslinjer om betydningen av rimelighetshensyn etter § 9. Det kan selvsagt ikke utelukkes at også andre momenter enn de som behandles her kan få betydning. Det er f.eks. naturlig å anta at det i ekspropriatens favør vil kunne tillegges vekt dersom det er tvilsomt at de øvrige vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

5.4.2 Fordelens funksjonelle betydning

I forbindelse med avveiningen av forskjellige momenter som Høyesterett foretok i Rt. 2006 s. 272 (Førdedommen), uttalte retten at der ”fordelen er knyttet til en så sentral og vesentlig funksjon som en eiendoms utbyggingsmulighet, skal det normalt svært meget til før fordelene kan bli ansett som allmenn.”²⁶⁰ Dette er den eneste uttalelsen i dommen som til en viss grad utdyper hva som ligger i formuleringen ”kjerneområdet for det som er særfordeler”.

Det at nye områder blir utbyggingsklare, er et typisk eksempel på at en eiendom oppnår en vesentlig forbedring med henhold til sentrale funksjoner. Som et eksempel fra et beslektet område, kan det vises til plan- og bygningslovens § 32 nr. 1.²⁶¹ Bestemmelsen viser dette prinsippet fra en annen side: Når en eiendom rammes av rådhetsinnskrenkninger i forbindelse med reguleringsplaner, åpnes det som hovedregel kun for erstatning dersom eiendommens egenskaper som byggetomt ødelegges. Dette illustrerer at utbyggingsmuligheter anses som en sentral funksjon ved eiendommen. Formuleringene i Førdedommen tyder for øvrig på at muligheter for overgang til en annen og

²⁵⁹ Jf. samtale med Sølve Bærug og Håvard Steinsholt på UMB 15.09.09.

²⁶⁰ Avsnitt 36 i dommen.

²⁶¹ Jf. § 15-3 første ledd i plan- og bygningsloven fra 2008. Bestemmelsen er ikke enda satt i kraft.

forutsetningsvis ønskelig bruksmåte for eiendommen, vil ligge innenfor ”kjerneområdet”. Et annet eksempel er at en tidligere boligeiendom får tilført nytt strømmnett, som også er tilpasset forretningsformål.²⁶²

Det kan imidlertid spørres om det har selvstendig betydning at fordelen berører en ”sentral og vesentlig funksjon”, eller om betydningen i realiteten ligger i at dette vil medføre større verdiøkning. Hensynet til at ekspropriaten ikke skal få mer enn full erstatning vil jo tale sterkere for fradrag i de tilfellene hvor det er snakk om en høy verdistigning. Det kan nok dessuten spørres om det er rimelig å legge vekt på hvilken funksjon fordelen får på eiendommen, når erstatningsutmålingen ellers ikke tar hensyn til faktorer i større grad enn de gir økonomiske utslag. Ettersom fordeler som gir nye utbyggingsmuligheter o.l., normalt vil få gi en høy verdistigning objektivt sett, blir ikke denne distinksjonen avgjørende. En annen grunn til å legge vekt på om fordelen medfører nye bruksmuligheter for eiendommen, er at det nok er større sjanse for at en eier faktisk vil benytte seg av disse mulighetene, enn muligheter som knytter seg til mer perifere sider av eiendommens brukspotensiale. Det vil nok generelt være en større mulighet for at eieren faktisk realiserer muligheter som er knyttet til en sentral funksjon ved eiendommen, som konkrete muligheter til utbygging. I slike tilfeller taler hensyn til rimelighet i sterkere grad for fradrag, enn ved såkalte rene økninger i omsetningsverdi. Forutsetningen i Førdedommen var altså at ekspropriaten gjennom tomtosalg kunne oppnå full erstatning i kontanter.

Momentet om tilknytning til en sentral funksjon ved eiendommen står også i nær sammenheng med det som drøftes i de neste punktene.

5.4.3 Fordelens økonomiske betydning

Det er ikke åpenbart at det er rimeligere å gjøre fradrag for fordeler som er av stor økonomisk betydning, enn fordeler som medfører lavere økonomisk verdistigning. Det at fordelen er mye verdt, vil jo kunne slå ut begge veier i forhold til likhetshensynet. Dersom

²⁶² Se f.eks. upublisert overskjønn fra Eidsivating 11. mai 1990 (LE-1988-51).

fordelen har stor verdi, og naboene får beholde denne, vil jo fordelingen bli desto mer ujevn for den som må gi fra seg disse fordelene. I forhold til likhetshensynet vil størrelsen på verdistigningen selvsagt være avgjørende for om det foreligger en ”særlig verdistigning”, altså for om ekspropriaten i det hele tatt oppnår en større fordel enn de øvrige. Hensynet til likhet overfor ikke-ekspropriater uten fordel vil også tale sterkere for fradrag når fordelen er mer verdt. Situasjonen kan imidlertid tenkes å være slik, som i Førdedommen, at det overhodet ikke befinner seg ikke-ekspropriater uten fordel i distriktet. Skal i så fall en høy verdistigning fortsatt tale for fradrag? Spørsmålet er altså om verdistigningens størrelse skal være et selvstendig moment som taler i favør av fradrag, uavhengig av likhetshensynet.

En mulig begrunnelse for å legge vekt på om verdistigningen er høy, kan være hensynet til likhet overfor eiendommer utenfor distriktet. Dette argumentet kan nok ha relevans, forutsatt at fordelen ikke oppstår hyppig også utenfor distriktet. Det blir dermed mer et spørsmål om man kan legge vekt på hva som er vanlig i tilsvarende distrikter andre steder. Om slike betraktninger kan tillegges vekt, drøftes under neste punkt.

Et bedre argument for å vektlegge verdistigningen, er hensynet til å unngå uberettiget berikelse hos ekspropriatene – overkompensasjonshensynet. Dette tale sterkere for fradrag når verdistigningen er høy.

Samtidig må det fremheves at det i enkelte tilfeller vil være særlig hardt for ekspropriaten å legge fra seg store verdier. Dette vil særlig gjelde dersom ekspropriaten ikke ønsker den aktuelle fordelingen. Dersom tapet ved grunnavståelsen er høyt, vil et stort fradrag kanskje medføre at han ikke får utbetalt noe erstatning i det hele tatt. Han kan i slike tilfeller måtte avstå store områder uten annet vederlag enn fordeler han ikke ønsker. Mye kan derfor tale for at man i rimelighetsvurderingen må se fordelens verdi i sammenheng med selve tapet grunneier lider – erstatningen han ville hatt krav på dersom fradrag ikke var blitt foretatt. Som kjent vil denne utgjøre et tak for fradraget. Dersom denne er lav, vil det på et punkt ikke være mer erstatning å gjøre fradrag i, og ekspropriaten vil komme ut i pluss med

henhold til økonomiske verdier. Dersom verdistigningen på ekspropriert areal overstiger erstatningen, vil dermed ikke fradrag alltid være fullt så tyngende. Rimelighetshensyn taler altså for at man ser tapet og gevinsten i sammenheng. Dersom ekspropriasjonen oppnår en netto fordel når man tar i betraktning grunnavståelse og ulemper, vil dette være et moment som taler klart for fradrag.

I det etterfølgende overskjønnet etter Matjorddommen, RG 2002 s. 423, legges det tilsynelatende betydelig vekt på at eiendommene også etter ekspropriasjonen, og selv om det ble foretatt fradrag, ville være langt mer verdifulle enn før. Etter mitt syn må dette klart være noe som kan vektlegges i den rimelighetsbetonte sonderingen mellom særfordel og alminnelig fordel.

5.4.4 Betydningen av om fordelene etter sin art er ordinær, tilfeldig etc.

Spørsmålet som skal besvares her, er om det etter § 9 legges vekt på hvorvidt det dreier seg om en fordel som vanligvis oppstår som følge av slike anlegg. Alminnelighetsvurderingen etter § 9 er som kjent knyttet til ”distriktet”. Å vektlegge hvorvidt fordelene er av en slik art at den vanligvis oppstår som følge av slike anlegg som ekspropriasjonstiltaket, vil innebære at man lar likhetshensynet tillegges vekt uavhengig av en spesiell distriktsavgrensning.

I Førdesaken var altså tilfellet at det var flere andre eiendommer i distriktet som også fikk veiutløsning for utbyggingsområder. Vektleggelsen av fordelens art synes dermed å vise at også hensynet til likhet overfor en større krets enn det aktuelle ”distriktet” tas i betraktning. Tankegangen synes å ha vært at en slik veiutløsning er fordeler som vanligvis ikke oppstår, eller er en mer tilfeldig eller perifer følge av slike tiltak. Om man betegner denne vektleggingen som en utvidelse av likhetshensynet til å omfatte eiendommer utenfor distriktet, eller som et rent rimelighetshensyn, kan være en smakssak. Det viser uansett at distriktsgrensen etter § 9 ikke utgjør noen absolutt sperre for hvilke eiendommer man kan ta i betraktning.

I Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet) gis uttrykk for en slik tankegang når det gjelder nabolovens § 2 fjerde ledd. Staten hadde her anført at det ved avgjørelsen av om det forelå en avgrenset krets som ble rammet i særlig grad, måtte tas utgangspunkt i et sammenlikningsgrunnlag som var langt videre enn selve tiltaket. Ifølge staten måtte det i den forbindelse legges vekt på hva ”hvilke ulemper som vanligvis rammer naboene til tilsvarende anlegg som er etablert i tilsvarende områder.”²⁶³ Høyesterett avviste at rammene for sammenlikningsgrunnlaget kunne trekkes så vidt, men uttalte at betraktninger om hvilke ulemper liknende tiltak vanligvis fører med seg – altså utenfor rammen av sammenlikningsgrunnlaget – ville kunne være et element i den rimelighetsvurderingen som må gjøres etter § 2 fjerde ledd. Liknende betraktninger må også kunne gjøres gjeldende etter vederlagslovens § 9.

Synspunktene ovenfor er nært beslektet med det synet som tidligere var hevdet av bl.a. Aschehoug - om at kun fordeler som var tilfeldige virkninger av tiltaket skulle anses som særfordeler. Han fikk tilslutning av mindretallet i Rt. 1916 s. 381, men etter dette er det ikke sagt noe uttrykkelig om betydningen av dette skillet i rettspraksis. Heller ikke i skjønnspraksis kan dette ses å ha vært et avgjørende vurderingstema. Pedersen skriver imidlertid at når flere enn ekspropriatene får fordelene, må det sondres mellom ”fordeler som tiltaket tar sikte på å tilføre et helt distrikt, og utilsiktede fordeler som tiltaket skaper for en engere krets av eiendommer.”²⁶⁴ Kun de sistnevnte skal da ifølge Pedersen anses som særfordeler. Betydningen av om fordelene er en tiltenkt eller mer tilfeldig følge av ekspropriasjonstiltaket, tas ikke opp i verken Matjorddommen eller Førdedommen. Fordelen i Matjorddommen kan neppe sies å være av tilfeldig karakter, uten at Høyesterett ga uttrykk for at dette skulle ha noen innvirkning på vurderingen. Førdedommen gjelder en fordel som har en mer tilfeldig karakter i forhold til formålet med tiltaket, men det er vanskelig å se at fordelene skulle være utiltenkt her heller. Veiutløsningen var ledd i den regulering som åpnet for utbyggingen, og kan ikke ses som en helt utilsiktet følge.

²⁶³ Se dommen på s. 1094.

²⁶⁴ Pedersen (1990) s. 351.

Det kan også være vanskelig å se noen grunn til å legge vekt på dette skillet. Det vil føre til vanskelige vurderinger vedrørende hva som må anses for tilfeldig og ikke tilfeldig. Det må også være en presumsjon for at myndighetene har oversikt over følgene av tiltaket, slik at det i det hele tatt skal mye til for å anse en fordel som tilfeldig, eller utilsiktet. Jeg antar dermed at dette er et moment som ikke kan tillegges mye vekt.

5.4.5 Sparte utgifter

Førdedommen gjelder altså et tilfelle hvor tomter kunne utparselleres og selges, uten at ekspropriaten måtte ta på seg de utgiftene som normalt ville være forbundet med slik utbygging. Fordelen innebar dermed en kombinasjon av nye utnyttelsesmuligheter som kan gi en konkret gevinst, og sparte utgifter. Høyesterett viser til at ekspropriatene fikk ”ordnet sin veitilknytning og dermed bedret utbyggingsmulighetene gjennom veien.”²⁶⁵ Ved å skyte inn at ekspropriatene fikk ordnet sin veitilknytning gjennom veien, synes Høyesterett å ha tatt i betraktning at dette var kostnader ekspropriatene ellers måtte besørget selv. *Kombinasjonen* av nye utnyttelsesmuligheter (som vil kunne gi en konkret gevinst) og at det spares utgifter for å oppnå dette, kan gjøre det enda mer nærliggende å anse fordelene som i ”kjerneområdet” for særfordelsbestemmelsen. Også i andre typer av saker hvor det åpnes for nye (profitable) utnyttelsesmåter, eller tilføres nye sentrale goder, som normalt vil måtte bekostes av grunneier, vil ekspropriaten bli spart for utgifter. Det må imidlertid understrekes at sparte kostnader kun vil fremstå som en fordel i den grad disse gir seg utslag i økt omsetnings- eller bruksverdi for eiendommen.²⁶⁶ Dette er nettopp tilfellet i sakene med innspart refusjon, eller hvor det antas å bli knyttet en veierklæring til eiendommen. Det sistnevnte var tilfellet i overskjønnet inntatt i RG 1984 s. 1041 (Glads vei). Et annet eksempel er når nytt strømmnett åpner for at eiendommen kan brukes også til forretnings- eller industriformål.²⁶⁷ Dette vil nok ligge i ”kjerneområdet” for fordeler, under den forutsetning at det ikke kreves refusjon for verdistigningen. Det kan

²⁶⁵ Rt. 2006 s. 282 avsnitt 36.

²⁶⁶ Se ovenfor i punkt 3.1.

²⁶⁷ LE-1988-51.

sannsynligvis, som i obligasjonsretten,²⁶⁸ stilles opp en hovedregel om at fordel som består av *sparte utgifter* må komme i fradrag.

5.4.6 Særlig om kompensasjonsrelevans

I den alminnelige erstatningsretten antas det å gjelde et krav om såkalt kompensasjonsrelevans for at en fordel skal komme til fradrag i en bestemt erstatningspost. Prinsippet er for eksempel kommet til uttrykk i skadeerstatningsloven § 3-2,²⁶⁹ hvor det heter at fradrag i ménerstatningen kun kan skje dersom ytelsen gir ”kompensasjon for menet”. Bakgrunnen for slike regler, er en tanke om at den kontanterstatningen som vanligvis utbetales, kan brukes av skadelidte til å bøte på den skaden som har oppstått, dersom skadelidte ønsker dette. Dersom skadelidte i stedet for kontant erstatning skal ta til takke med en fordel, bør denne også være i stand til å kompensere for tapet, på lik linje med de pengene han ellers ville ha fått.

Overført til en ekspropriasjonsrettslig sammenheng, vil synspunktet ha særlig relevans dersom ekspropriaten benytter hele eiendommen til et bestemt formål, for eksempel jordbruk, og blir krevd fradrag i form av utparselleringsmuligheter som etter inngrepet oppstår på resteiendommen. Gjøres det fradrag i en slik situasjon, vil han altså være henvist til å selge hele eller deler av resteiendommen for å få realisert kompensasjonen for den avståtte jordbruksgrunnen. Dette vil kunne føre til at han ikke kan fortsette den tidligere driften.²⁷⁰

²⁶⁸ Hagstrøm (2003) s. 551.

²⁶⁹ Lov om skadeserstatning av 13. juni 1969 nr. 26.

²⁷⁰ Det kan for øvrig vises til det skatterettslige prinsippet om at gevinst på kapitalobjekter kun er skattepliktig ved salg og annen realisasjon (skatteloven § 5-1 annet ledd og § 5-30, jf. § 9-2). Rent skattemessig oppstår altså ikke gevinsten før ved realisasjonen.

Ordlyden i § 9 inneholder ikke noe slikt krav. Heller ikke i forhold til likhetsprinsippet blir det relevant. Tar man utgangspunkt i at et av formålene med bestemmelsen er å hindre overkompensasjon, kan imidlertid spørsmålet om kompensasjonsrelevans tenkes å få betydning i rimelighetsvurderingen. Dersom ekspropriaten på hele eiendommen driver landbruk, og må avstå en del av denne, vil han være avhengig av å bruke erstatningen til å foreta tiltak på resteiendommen som kan sikre fortsatt drift. Det kan hevdes at overkompensasjonshensynet kun gjør seg gjeldende i den grad fordelene faktisk har betydning for den type drift som ekspropriasjonen rammer. Hensynet til at ekspropriaten skal kunne fortsette sin tradisjonelle driftsform kommer her inn som et argument.²⁷¹

Hensynet til at den tradisjonelle drift skal bevares, ivaretas imidlertid ikke først og fremst ved gjennom av et krav om kompensasjonsrelevans, men ut ifra en påregnelighetsvurdering tilknyttet selve fordelsvilkåret. Dersom det er påregnelig at resteiendommen i sin helhet skal anvendes som jordbruksareal, vil det ikke kunne gjøres fradrag for utparselleringsmuligheter. Dersom området imidlertid er regulert til utbyggingsgrunn, eller forutsettes regulert til dette, vil dette skje gjennom en planprosess hvor også grunneier er involvert og får uttale seg. Som utgangspunkt vil det være et forbud mot at dyrket mark omdisponeres til annen bruk enn jordbruk, jf. jordloven § 9 første ledd. Det må også vises til at selve ekspropriasjonen tas etter en vurdering av hensyn for og imot inngrepet. At det eksproprieres landbruksareal fra en grunneier, vil dermed være resultat av en helhetlig avveining, hvor også de individuelle virkningene for ekspropriaten vurderes.²⁷² Samtidig vil det kunne være aktuelt med ulempeerstatning for de ødelagte driftsmulighetene på gjenværende eiendom. At fordelene forutsetter en utbygging på det som tidligere har vært jordbruksgrunn kan derfor neppe være i strid med rimelighetsstandarden i § 9.

Dersom en eiendom avstår jordbruksgrunn, og resteiendommen både består av landbruksarealer og en bolig, vil det imidlertid kunne være problematisk å foreta fradrag for fordeler som øker selve boligens verdi. Det kan f.eks. være nærføringsulempen som

²⁷¹ Slik Fleischer (1974) s. 72–73.

²⁷² Sandene (1990) s. 106.

forsvinner fra selve våningshuset som følge av den veiomlegging det avstås grunn til. I et overskjønn fra Eidsivating avsagt 1. juli 2003, som gjelder et slikt tilfelle, kom flertallet til at salgsverdifordeler på resteiendommen ikke kunne komme til fradrag i erstatning for avstått jordbruksgrunn.²⁷³ Fordelen gikk ut på at en vei ble lagt lengre bort fra bolig som lå på eiendommen. Retten delte seg her i to, hvor flertallet bestående av alle skjønnsmennene kom til at noe konkret, økonomisk verdistigning ikke kunne konstateres, ettersom verdiøkningen ikke førte med seg noen inntektsstrøm som korresponderte med den tapte avkastningen på avstått del. Dette var til tross for at det var på det rene at økningen i omsetningsverdi tilsvarte flere hundre tusen kroner. Mindretallet, rettens formann, kom til at et fradrag for denne verdistigningen burde gjøres, men ville sette dette betraktelig ned under henvisning til rimelighetskravet. Mindretallet la betydelig vekt på at forbedringene på eiendommen var så vesentlige at et visst fradrag syntes rimelig. Ut fra det fleksible synet på § 9 som Høyesterett har lagt til grunn, synes mindretallets syn å være best i samsvar med gjeldende rett.

²⁷³ Sak nr. 03-00167 B

6 Avsluttende bemerkninger

Hensikten med fremstillingen har vært å utdype de sentrale vilkårene for fradrag etter vederlagslovens § 9, og på denne måten belyse regelens rekkevidde. Dette har vært utfordrende, i og med at rettskildematerialet som direkte angår bestemmelsen er relativt spinkelt.

Analysen av bestemmelsens fordelsvilkår har vist at dette langt på vei må forstås objektivt, og at endringer på eiendommen som grunneier ikke nødvendigvis ønsker, også i utstrakt grad omfattes. Dette gjelder særlig fordeler som gir utslag i økt omsetningsverdi. Fremstillingen har videre vist at årsakskravet i bestemmelsen, og da særlig begrepet ”oreigningstiltaket”, må forstås vidt.

Sondringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler gjør likevel at fradragsspørsmålet i stor grad vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor likhets- og rimelighetshensyn står sentralt. Fra rettspraksis og forarbeider har det vært mulig å utlede enkelte faktorer som skal vektlegges i vurderingen, men det finnes lite grunnlag for å slå fast hvordan disse faktorene skal veies opp mot hverandre. Dette er nok en avveining som gir stort spillerom for den enkelte skjønnsmessige vurdering. Regelen er også fleksibel i den forstand at den åpner for å skille ut *en del av* den verdistigningen som overstiger det som er alminnelig i distriktet, og la denne komme i fradrag, der hvor fordelene i seg selv har en mer alminnelig utbredelse.

Vurderingen tar i stor grad hensyn til rene rimelighetsbetraktninger, noe som ikke kan leses ut av ordlyden. Samtidig vil regelen virke mer kategorisk når det dreier seg om fordeler som kun ekspropriatene får, eller som kun tilkommer en snever krets. Det ser imidlertid ut til å være godt samsvar mellom likhetshensynet innenfor distriktet, og de mer

rimelighetsbetonte vurderingene som gjøres, hvor også hensyn vis a vis eiendommer utenfor distriktet sannsynligvis vil kunne trekkes inn. Disse hensynene synes å tale sterkest for fradrag når det gjelder fordeler som typisk berører en liten krets. For eksempel vil gjerne fordeler som kun tilkommer en snever krets, være fordeler som normalt ikke tilkommer befolkningen vederlagsfritt. Regelen ivaretar på denne måten i stor grad hensynet til likhet også med en større gruppe enn de som omfattes av distriktet. Faren med den skjønnsbetonte og noe "frie" vurderingen er selvsagt at reglene vil kunne anvendes noe forskjellig fra skjønnsak til skjønnsak, og gi ulike utslag i relativt like tilfeller.

7 Kilder

7.1 Litteratur

Andersen, Ingrid Wang. *Bruksverdierstatning etter vederlagsloven – en analyse av de rettslige rammene for vurderingen av eiendom og grunneier*. Stor masteravhandling. Oslo 2008.

Ankerud, Anja. *Reguleringsplanens betydning for ekspropriasjonserstatningen*. Stor Masteravhandling. Oslo, 2009.

Aschehoug, T.H. *Om erstatning for tvunget Grundavstaaelse til Gader og offentlige Pladse for den ved Reguleringen fremkomne Indskrænkning i Eierens Ret til at bebygge sin Grund*. I: Norsk Retstidende. 1879, s. 717–764.

Castberg, Frede. *Norges statsforfatning* 3. utg. (2. bind). Oslo, 1964.

Eriksen, Johannes A. *Erstatning for ulemper fra veitrafikkanlegg som fører til vesentlige forverring av bruksforholdene: med hovedvekt på vilkårene i grannelova § 2 fjerde ledd*. Oslo, 2007.

Fleischer, Carl August. *Grunnlovens grenser for lovregulert fastsetting av erstatning ved ekspropriasjon, særlig ved verdistigning som ikke skyldes grunneiers innsats*. Oslo, 1968.

Fleischer, Carl August. *Ekspropriasjonserstatning: kommentar til lov av 26. januar 1973*. Oslo, 1974.

Fleischer, Carl August. *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo, 1978.

Hagstrøm, Viggo og Magnus Aarbakke. *Obligasjonsrett*. Oslo, 2003.

Hallager, G. *Norges høiesteret 1815–1915*. Kristiania, 1915.

Haugland, Jens Otto Jens Otto. *Ekspropriasjonerstatningslovens § 8 om fradrag for fordeler på gjenværende eiendom*. Studentavhandling. 1979.

Vassdrags- og energirett. Redigert av Kjell Haagenen og Thor Falkanger. Oslo, 2002.

Knudsen, Øystein. *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett*. Oslo, 1997.

Kolrud, Helge Jakob. *Boligekspropriasjon*. Oslo, 1988.

Lid, Olav. *Oreigning av fast eiendom: kompendium til bruk ved studiet i reguleringsrett ved N.L.H.* Ås, 1977.

Lødrup, Peter og Morten Kjelland. *Lærebok i erstatningsrett*. 6. utg. Oslo, 2009.

Løken, Ole. *En vurdering av bygningslovens refusjonssystem*. I: Juristkontakt. Nr. 7. 1975, s. 126–127 og 135–137.

Nygaard, Nils. *Skade og ansvar*. 6. utg. Bergen, 2007.

Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik og Helge Skaaraas. *Ekspropriasjon: særlig etter plan- og bygningsloven*. Oslo, 1990.

Plan- og bygningsrett. Odd Jarl Pedersen... [et al.]. Oslo, 2000.

Sandene, Erling og Erik Keiserud. *Oreigningsloven*. Oslo, 1990.

Schjødt, Magne. *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo, 1947.

Skoghøy, Jens Edvin A. *Ekspropriasjonsrett på avveier*. I: Lov og Rett. 2008, s.193–194.

Stavang, Endre. *Erstatningsrettslig analyse: med særlig vekt på eiendom og miljø*. Oslo, 2007.

Stordrange, Bjørn. *Naturvernfredninger og erstatning*. I: Lov og Rett. 1985, s. 371–395.

Stordrange, Bjørn og Ove Christian Lyngholt. *Ekspropriasjonserstatningsloven: kommentarutgave*. 3. utg. Oslo, 2000.

Uvsløkk, Guri. *Forholdet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon*. Masteravhandling. Oslo, 2008.

Vislie, Ingolf. *Om erstatning ved ekspropriasjon: kommentar til lov av 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom*. Oslo, 1974.

Øvergaard, J. *Norsk erstatningsrett*. 2. utg. Oslo, 1951.

7.2 Lover

Kongeriget Norges Grundlov, av 17. mai 1814. (Grunnloven)

Lov ang. veivæsenet av 15. sept 1851 (opphevet).

Lov om veivæsenet av 21.juni 1912 nr. 1 (opphevet).

Lov indeholdende bestemmelser angaaende jernveie til almindelig afbenyttelse av 7. september 1854 (opphevet).

Lov om oreigning av fast eigedom av 23. oktober 1959 nr. 3 (oreingningsloven)

Lov om rettshøve mellom grannar av 10. juni 1961 nr. 15 (grannelova).

Veglov av 21. juni 1963 nr. 23 (veiloven).

Lov om skadeserstatning av 13. juni 1969 nr. 26 (skadeerstatningsloven).

Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom av 26. januar 1973 nr. 4
(Opphevet).

Lov om vern mot forurensninger og om avfall 13. mars 1981 nr. 6 (forurensningsloven).

Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17
(ekspropriasjonserstatningsloven).

Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 (delvis opphevet).

Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23 (jordlova).

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (bare delvis i kraft).

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfoldloven).

7.3 Rettsavgjørelser

7.3.1 Norsk Rettstidende

Rt. 1912 s. 689

Rt. 1916 s. 381

Rt. 1957 s. 178

Rt. 1960 s. 1037

Rt. 1962 s. 597 (Espedalen)

Rt. 1964 s. 1012 (Linjebeltdommen)

Rt. 1966 s. 1199

Rt. 1968 s. 1297 (Wøyen gård)

Rt. 1970 s. 1028

Rt. 1970 s. 1126

Rt. 1971 s. 69 (Oslo Lysverker)

Rt. 1975 s. 1041 (Ørfiske)

Rt. 1976 s. 1 (Kløftadommen)

Rt. 1976 s. 1507

Rt. 1977 s. 24 (Østensjø)

Rt. 1978 s. 1170

Rt. 1979 s. 1369
Rt. 1981 s. 138
Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)
Rt. 1990 s. 20
Rt. 1990 s. 526 (Vækerøveien)
Rt. 1991 s. 305 (Oppdal).
Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)
Rt. 1992 s. 64 (P-pilledom II)
Rt. 1994 s. 1133 (Rennfast)
Rt. 1996 s. 1410
Rt. 1996 s. 232 (Lillo-Opsahl)
Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen)
Rt. 1997 s. 1914 (Vangberg)
Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss)
Rt. 1999 s. 138 (Østmarka)
Rt. 1999 s. 737 (Fræna)
Rt. 2000 s. 1997 (Matjorddommen)
Rt. 2002 s. 1045
Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet)
Rt. 2004 s. 2010 (Lørenskog)
Rt. 2005 s. 1255
Rt. 2006 s. 282 (Førdedommen)
Rt. 2006 s. 473
Rt. 2006 s. 486 (Gardermoen)
Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet)
Rt. 2008 s. 240 (Aga Marin)
Rt. 2009 s. 740

7.3.2 Rettens Gang

RG 1986 s. 374

RG 1988 s. 270
RG 1991.160
RG 1994 s. 259
RG 1997 s. 1465
RG 2002 s. 423
RG 2008 s. 1289

7.3.3 Upubliserte avgjørelser

HR-2000-269
LA-1997-126
LA-1999-204
LB-1995-2128
LB-1995-223
LB-2001-309
LE-1986-24.
LE-1988-51
LE-1990-43
LE-1992-504
LE-1993-2775.
LE-1998-5
LE-1998-51
LE-2004-17484
LE-2008-9186.
LF-1999-526
LF-2006-45694
LG-2002-1794
LG-2006-157906
Sak nr. 03-00167 B fra Eidsivating

7.3.4 Avgjørelser fra Den europeiske menneskerettsdomstol

Lithgow and others v. United Kingdom. Strasbourg 8. juli 1986 (<http://www.echr.coe.int>).

7.4 Traktater

Protokoll til Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950.

7.5 Offentlige dokumenter

7.5.1 Offentlige utredninger

NUT 1969: 2 Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon.

NOU 1981: 5 Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom.

NOU 1982: 19 Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade

NOU 2003: 29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning.

7.5.2 Proposisjoner til Stortinget

Ot.prp.nr.53 (1961-1962) Om ny veglov.

Ot.prp.nr.56 (1970-1971) Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.

Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) Erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.

7.5.3 Innstillinger til Stortinget

Innst. O. XXI (1971-72) om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.

Innst. O. nr. 27 (1983-1984) om lov om vederlag ved overføring av fast eiendom.

7.6 Personlige meddelelser

Samtale med Sølve Bærug og Håvard Steinsholt på UMB 15.09.09.

Samtale med Sølve Bærug 30. april 2009.

Telefonsamtale med Bjørn Stordrange 7. desember 2009.

